

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 24/06/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente A & F LOCADORA DE VEICULOS LTDA.		CPF/CNPJ 17.659.288/0001-03

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua das Siriemas	Número 764	Complemento	
Bairro Jardim Araguaia	Município Fernandópolis	UF SP	CEP 15608040
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 40953	Núm. Registro de Imóveis CRI de Fernandópolis	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
180,00m ²	159,69m ²
R\$ 234,69/m ²	R\$ 2.471,10/m ²
R\$ 42.244,56	R\$ 394.610,75

VALOR DE MERCADO

R\$ 437.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 306.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção 2023	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 159.69
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 159.69
21 - Área Averbada (em m²) 159.69	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Externa	1	ceramica	pintura	laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro urbano	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 180	04 - Testada/Frente (em metros) 6
05 - Fundos (em metros) 6	06 - Lado Direito (em metros) 30
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30	08 - Fração Ideal (em %) 100

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não	04 - Observações O valor obtido encontra-se dentro do observado no mercado local.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações O valor obtido encontra-se dentro do observado no mercado local.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
---	--

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(17) 99702-9187

04 - Observações Finais

Imóvel Residencial, situado à Rua das Siriemas, nº 764, Jardim Araguaia, Município de Fernandópolis - SP. Coordenada de localização: 20°16'11.2"S 50°14'42.4"W

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 55.000,00

	Endereço Centro, 0/COMPLEMENTO , Centro
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 55.000,00
	Área do terreno 250,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-fernandopolis-250m2-venda-RS55000-id-2815253917?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 R\$ 128.788,00

	Endereço Avenida Theotonio Villela, 0/COMPLEMENTO , Jardim Vitória
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 128.788,00
	Área do terreno 561,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-vitoria-bairros-fernandopolis-561m2-venda-RS128788-id-2809955717?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 R\$ 75.000,00

	Endereço Parque Paulistano, 0/COMPLEMENTO , Parque Paulistano
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 75.000,00
	Área do terreno 288,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-paulistano-bairros-fernandopolis-288m2-venda-RS75000-id-2759778709?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 R\$ 80.000,00

	Endereço Jardim Vitória, 0/COMPLEMENTO , Jardim Vitória
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 80.000,00
	Área do terreno 250,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-vitoria-fernandopolis-sp-2989275396.html

AMOSTRA 5 R\$ 450.000,00

	Endereço Avenida Pedro Ferrari, 191/COMPLEMENTO , Centro
	Tipo de Imóvel Casa
	Qt. Quartos 3
	Qt. Banheiros 2
	Qt. Vagas 2
	Área privativa 168,00
	Valor R\$ 450.000,00
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 239,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-3-quartos-168-m/CA0178-IALB?from=sale

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	2	Nova(até 5 anos)	70	2,86	0,000	20	0,012
1							
2							
3							
4							
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	Valor Terreno	CUBA (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	159,69	R\$ 55.000,00	R\$ 2.067,04	1,21	0,012	R\$ 2.471,10	R\$ 394.610,75
1							
2							
3							
4							
5	168,00	R\$ 128.788,00	R\$ 2.067,04	1,39	0,164	R\$ 2.401,98	R\$ 403.533,17

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	250,00	R\$ 55.000,00	R\$ 220,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 205,92
2	561,00	R\$ 128.788,00	R\$ 229,57	1,00	0,90	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 237,60
3	288,00	R\$ 75.000,00	R\$ 260,42	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 248,44
4	250,00	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 299,52
5	239,00	R\$ 46.466,83	R\$ 194,42	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 181,98

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 234,69	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 164,28	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 305,10
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 234,69	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 204,08	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 265,30
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão 44.7398	Coef. Variação 19.0632	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.2609
---------------------------------	----------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 180,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 234,69	Valor parcial (R\$) R\$ 42.244,56
---------------------------------------	---	---

Área construída averbada (m²) 159,69	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.471,10	Valor parcial (R\$) R\$ 394.610,75
--	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 436.855,31
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 437.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda líquida	R\$ 306.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 437.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 27 de Junho de 2025

Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo foi elaborado de acordo com as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Identificação logradouro



Fachada



Identificação numerica



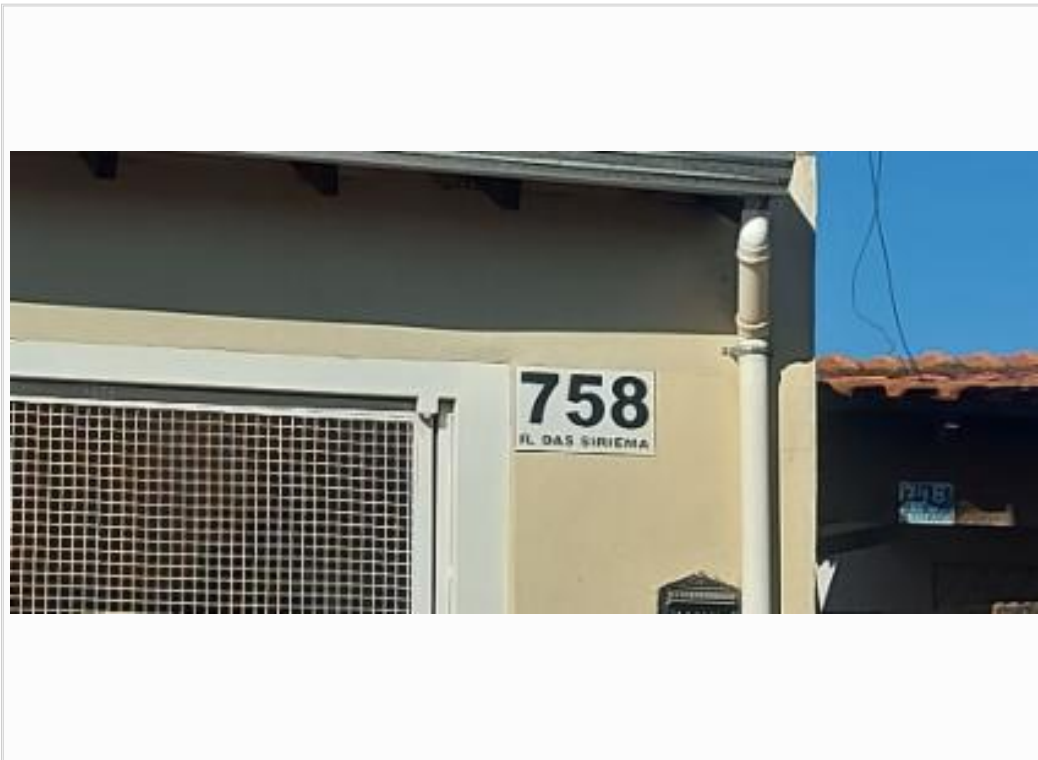
Vista 1 logradouro



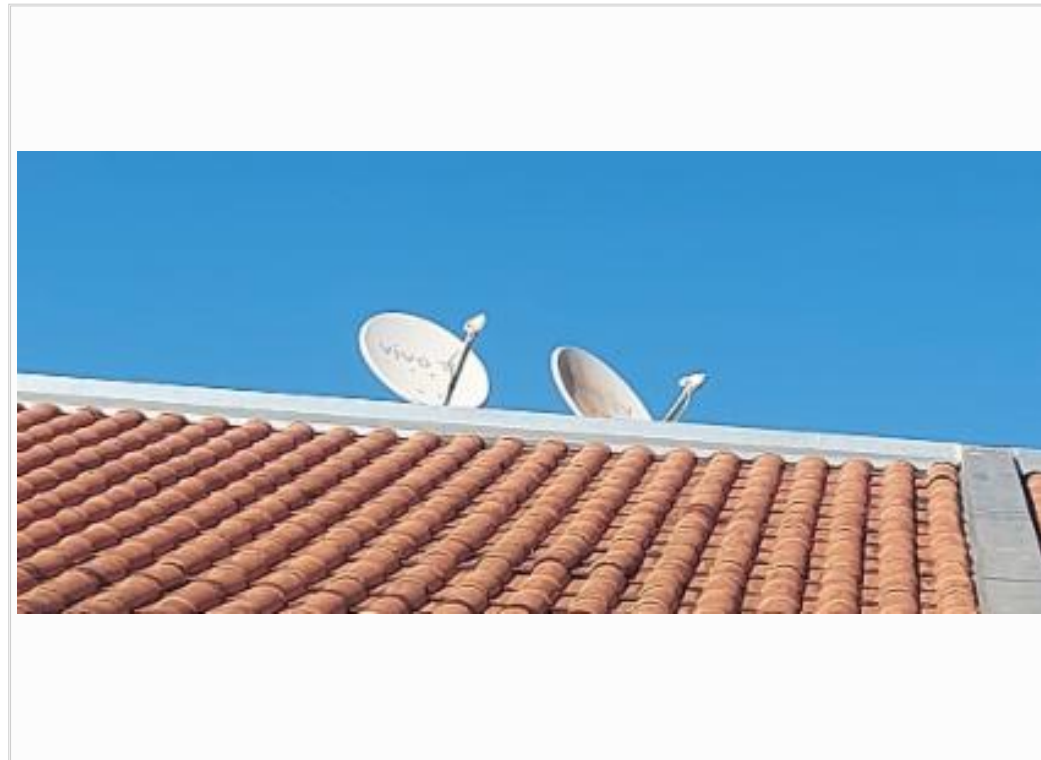
Vista logradouro



Vizinho a direita



Identificação



Telhado



Medidor de água



medidor de energia



Passeio publico



Croqui