

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010254985</b>	Data Solicitação <b>06/02/2025</b>
Empresa responsável <b>PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Fábio Betinassi Parro</b>	CREA <b>5060339216</b>
Proponente <b>DOUGLAS APARECIDO DE ALMEIDA</b>		CPF/CNPJ <b>369.356.008-04</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Aurélia Salvatori lenny</b>	Número <b>1280</b>	Complemento <b>It 1 e 2, quadra B</b>	
Bairro <b>Santo Antonio</b>	Município <b>Aramina</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>14550000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>10.039</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1</b>	IPTU

**RESUMO**


<b>METODOLOGIA APLICADA</b>	
Método Evolutivo	
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>	
I	
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	
I	
<b>TERRENO</b>	<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>
350,00m <sup>2</sup>	213,95m <sup>2</sup>
R\$ 417,77/m <sup>2</sup>	R\$ 1.218,32/m <sup>2</sup>
R\$ 146.219,20	R\$ 260.659,58
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA</b>	
<b>R\$ 407.000,00</b>	
<b>VALOR DE VENDA FORÇADA</b>	
<b>R\$ 285.000,00</b>	

## VISTORIA DO IMÓVEL

## IMÓVEL AVALIADO

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
<b>17 - Esquadrias</b> Plástico	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 213.95
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 213.95
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 213.95	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

## 24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Lazer  
Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola

**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****12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

350

**04 - Testada/Frente (em metros)**

14

**05 - Fundos (em metros)**

14

**06 - Lado Direito (em metros)**

25

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

25

**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?**

Sim

**04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?**

Sim

**05 - O imóvel possui vaga de garagem?**

Sim

**06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?**

Sim

**07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?**

Sim

**08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?**

Sim

**09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?**

Sim

**10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?**

Sim

**11 - O imóvel possui características uni-familiares?**

Sim

**12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?**

Sim

**13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?**

Sim

**14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?**

Sim

**15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?**

Sim

**16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?**

Não

#### CONCLUSÃO

**01 - Tipo do Acompanhante**

Proprietário / Construtora

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Vistoria externa

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

Vistoria externa

**04 - Observações Finais**

A vistoria foi realizada por aspecto externo.  
No momento da vistoria o imóvel estava ocupado.  
Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 85.000,00**

**Endereço**  
**Rua dos Canários, 0 , Jardim Anésio Scanduzzi**
**Tipo de Imóvel** Valor  
**Terreno - Lote** **R\$ 85.000,00**
**Área do terreno** Padrão terreno Topografia  
**200,00** **Médio** **Terreno Plano**
**URL**  
<https://www.spimoveis.com/detalhe-imovel/613>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 375.000,00**

**Endereço**  
**Rua Cento e Um, 1100 , Centro**
**Tipo de Imóvel** Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas  
**Casa** **3** **2** **2**
**Área privativa** Valor  
**180,00** **R\$ 375.000,00**
**Idade aparente** Padrão de acabamento Estado de conservação  
**0** **Médio** **Regular**
**Área do terreno** Padrão terreno Topografia  
**200,00** **Médio** **Terreno Plano**
**URL**  
<https://www.spimoveis.com/detalhe-imovel/90>
**AMOSTRA 3**
**R\$ 410.000,00**

**Endereço**  
**Rua Aurélia Salvatore lenny, 1200 , Santo Antônio**
**Tipo de Imóvel** Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas  
**Casa** **3** **2** **2**
**Área privativa** Valor  
**191,12** **R\$ 410.000,00**
**Idade aparente** Padrão de acabamento Estado de conservação  
**0** **Médio** **Regular**
**Área do terreno** Padrão terreno Topografia  
**375,00** **Médio** **Terreno Plano**
**URL**  
[https://www.facebook.com/liveabichuetteimobiliaria/posts/pfbid02irVAYR4afT8J8GeGRoi1prF35T1pySqDxQUqGvqh2np4YhJ2R1AoY25gyZUT3o6VI?locale=pt\\_BR](https://www.facebook.com/liveabichuetteimobiliaria/posts/pfbid02irVAYR4afT8J8GeGRoi1prF35T1pySqDxQUqGvqh2np4YhJ2R1AoY25gyZUT3o6VI?locale=pt_BR)
**AMOSTRA 4**
**R\$ 50.000,00**

**Endereço**  
**Rua Aurélia Salvatori lenny, 1200 , Jardim Anézio Scanduzzi**
**Tipo de Imóvel** Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas  
**Terreno - Lote** **0** **0** **0**
**Área privativa** Valor  
**172,00** **R\$ 50.000,00**
**Idade aparente** Padrão de acabamento Estado de conservação  
**0** **Médio** **Regular**
**Área do terreno** Padrão terreno Topografia  
**125,00** **Médio** **Terreno Plano**
**URL**  
<https://www.facebook.com/liveabichuetteimobiliaria/posts/pfbid0RoGAZsaAvUKqGmff8giHXCv7hsaocR5RNbTJmVijuH1x2zZhyFAnXtXN1QaFPT9I>

**AMOSTRA 5**
**R\$ 63.300,00**


Endereço <b>Rua das Palmas, 0 , Centro (Buritizal)</b>			
Tipo de Imóvel	Valor		
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 63.300,00</b>		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
<b>200,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>	
Contato	Telefone Contato	Nome Corretora	
<b>SP Imoveis</b>	<b>(16) 1721493</b>	<b>SP Imoveis</b>	

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>I</b>	<b>I</b>

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1							
2		Regular	70		0,025	20	0,020
3		Regular	70		0,025	20	0,020
4							
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	213,95	R\$ 2.039,53	0,68	0,122	R\$ 1.218,32	R\$ 260.659,58
1						
2	180,00	R\$ 2.039,53	0,74	0,020	R\$ 1.479,07	R\$ 266.232,09
3	191,12	R\$ 2.039,53	0,61	0,020	R\$ 1.219,23	R\$ 233.019,44
4	172,00					
5						

**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	200,00	R\$ 85.000,00	R\$ 425,00	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 403,75
2	200,00	R\$ 108.767,91	R\$ 543,84	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 516,65
3	375,00	R\$ 176.980,56	R\$ 471,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 471,95
4	125,00	R\$ 50.000,00	R\$ 400,00	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 380,00
5	200,00	R\$ 63.300,00	R\$ 316,50	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 316,50

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Topografia)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 417,77</b>	<b>R\$ 292,44</b>	<b>R\$ 543,10</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 417,77</b>	<b>R\$ 364,12</b>	<b>R\$ 471,42</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>78.4073</b>	<b>18.7681</b>	<b>1.53</b>	<b>0.2568</b>

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitário(R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
<b>350,00</b>	<b>R\$ 417,77</b>	<b>R\$ 146.219,20</b>
Área construída averbada (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
<b>213,95</b>	<b>R\$ 1.218,32</b>	<b>R\$ 260.659,58</b>

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	<b>R\$ 406.878,78</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 407.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 285.000,00</b>

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 407.000,00</b>
--	-----------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quinta-feira, 13 de Fevereiro de 2025



**Fábio Betinassi Parro**  
5060339216

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme 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.

12/02/2025 11:34

20°5'25"S / 47°47'26"W



Fachada

12/02/2025 11:29

20°5'24"S / 47°47'26"W



Fachada

12/02/2025 11:29

20°5'24"S / 47°47'26"W



Numero

12/02/2025 11:29

20°5'24"S / 47°47'26"W



Numero vizinho direita

12/02/2025 11:29

20°5'24"S / 47°47'26"W



Vizinho direita

12/02/2025 11:30

20°5'25"S / 47°47'27"W



Placa rua

12/02/2025 11:29

20°5'24"S / 47°47'26"W



Vista rua



Vista rua