

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010297397	Data Solicitação 18/03/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente CIAC CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO EIRELI	CPF/CNPJ 24.736.588/0001-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Doutor Benedito Jorge Coelho	Número 4029	Complemento AP. 23, TORRE 01	
Bairro Quadra FIAT	Município Pereira Barreto	UF SP	CEP 15375530
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 30800	Núm. Registro de Imóveis CRI DE PEREIRA BARRETP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I
GRAU DE PRECISÃO I
ÁREA PRIVATIVA 65,32m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 3.600,80/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 235.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 165.000,00

HISTÓRIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 4
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 65.32
19 - Área Comum (em m²) 68.29	20 - Área Total (em m²) 133.61
21 - Área Averbada (em m²) 133.61	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Dormitório	1	Cerâmico	Massas	Laje
Suíte	1	Cerâmico	Massas	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Azulejos	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Massas	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Azulejos	Laje
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejos	Laje
Varanda / Sacada	1	Cerâmico	Massas	Laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 5	02 - Unidades por Andar 4
--	-------------------------------------

03 - N° Total de Unidades

20

04 - N° de Elevadores

2

05 - Valor do Condomínio

R\$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos**08 - Uso do Edifício**

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira

Interfone

Jardins

Piscina

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança

Coleta de Lixo

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Menos 25%

09 - Tendência de uso do terreno

Comercial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

5.13

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?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

15 - 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

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 220.000,00



Endereço

Avenida Doutor Benedito Jorge Coelho, 4029 , Quadra FIAT

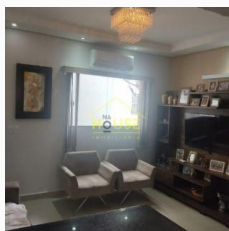
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
65,00	R\$ 220.000,00	R\$ 3.384,62	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
4	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-pereira-barreto-centro-75m2-RS220000/id-29224450/?origin=galleryOverlay>

AMOSTRA 2

R\$ 280.000,00



Endereço

Rua Espanha, 1 , Parque das Nações

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
67,00	R\$ 280.000,00	R\$ 4.179,10	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
4	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-parque-das-nac-es-3008174288.html>

AMOSTRA 3

R\$ 250.000,00



Endereço

Rua Angela Aureliano Ferrarez, s/n , Parque Residencial Ferrarez

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
64,00	R\$ 250.000,00	R\$ 3.906,25	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
4	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.imobiliariapereira.net/imovel/apartamento-votuporanga-3-quartos-64-m/AP0073-PERJ?from=sale#mapa>

AMOSTRA 4

R\$ 200.000,00



Endereço

Rua Chile, s/n , Vila América

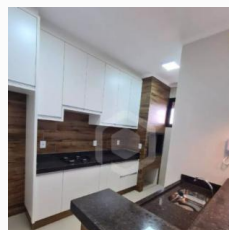
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
61,00	R\$ 200.000,00	R\$ 3.278,69	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
4	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.imobiliariapereira.net/imovel/apartamento-votuporanga-2-quartos-61-m/AP0453-PERJ?from=sale#mapa>

AMOSTRA 5

R\$ 275.000,00



Endereço

Rua Alagoas, s/n , Patrimônio Velho

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
67,00	R\$ 275.000,00	R\$ 4.104,48	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
4	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.imobiliariapereira.net/imovel/apartamento-votuporanga-2-quartos-67-m/AP0359-PERJ?from=sale>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	65,00	R\$ 3.384,62	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,980	S	R\$ 3.250,59
2	67,00	R\$ 4.179,10	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,980	S	R\$ 4.013,61
3	64,00	R\$ 3.906,25	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	0,99	-	-	-	0,970	S	R\$ 3.713,28
4	61,00	R\$ 3.278,69	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	-	-	-	0,960	S	R\$ 3.084,59
5	67,00	R\$ 4.104,48	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,980	S	R\$ 3.941,94
R\$ 3.770,63														R\$ 3.600,80

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.600,80	R\$ 2.520,56	R\$ 4.681,04

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.600,80	R\$ 3.316,91	R\$ 3.884,69
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
414.8974	11.5224	1.53	0.1577

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
65,32	R\$ 3.600,80	R\$ 235.204,41

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 235.204,41
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 165.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 235.000,00

COMENTÁRIOS
Trata-se de imóvel localizado em Pereira Barreto, município brasileiro do estado do São Paulo, com população estimada em 24.095 habitantes (IBGE 2022). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para a cidade vizinha de Votuporanga que possui similares características mercadológicas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 20 de Março de 2025



ENY KAORI UONO SANCHEZ

5061102131

- 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.

19/03/2025 17:06

20°37'32"S / 51°5'57"W



Fachada

19/03/2025 17:05

20°37'32"S / 51°5'57"W



Número do imóvel

19/03/2025 17:26

20°37'35"S / 51°5'58"W



Nome da rua



Vista da rua

19/03/2025 17:06

20°37'32"S / 51°5'57"W



Vista da rua

19/03/2025 17:07

20°37'31"S / 51°5'57"W



Vizinho direito

19/03/2025 17:07

20°37'32"S / 51°5'58"W



Vizinho esquerdo



croqui de localização.



croqui de amostras.