

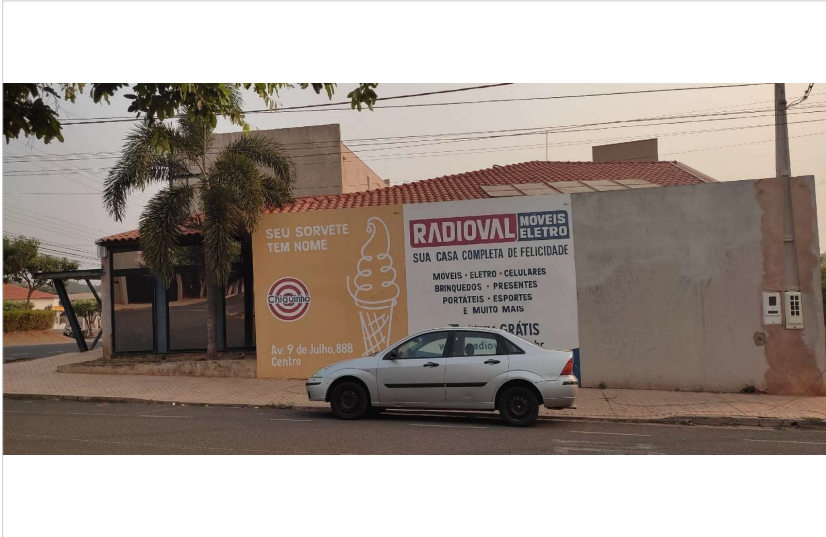
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 641200065484	Data Solicitação 05/09/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente RICARDO SIMPIONATO	CPF/CNPJ 184.448.488-24	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida São João	Número 794	Complemento	
Bairro Centro	Município José Bonifácio	UF SP	CEP 15200000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 25.377	Núm. Registro de Imóveis 01º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 992.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 694.000,00

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 0	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 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 401.93
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 401.93
21 - Área Averbada (em m²) 401.93	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Centro

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

475

04 - Testada/Frente (em metros)

19

05 - Fundos (em metros)

19

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

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 630.000,00



Endereço			
Av. Cidade Jardim, 290 , Terra Nostra			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	4	3
Área privativa	Valor		
252,00	R\$ 630.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imobmapa.com.br/imovel/sobrado-jose-bonifacio-2-quartos-252-m/SO0001-MAPB			

AMOSTRA 2

R\$ 1.400.000,00



Endereço			
Rua José Baldo, s/n , Jardim José de Almeida			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	5	2
Área privativa	Valor		
299,00	R\$ 1.400.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Alto	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
324,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imobmapa.com.br/imovel/sobrado-jose-bonifacio-3-quartos-299-m/SO0002-MAPB?from=sale			

AMOSTRA 3

R\$ 750.000,00



Endereço			
Avenida Pedro de Toledo, s/n , Centro			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	2
Área privativa	Valor		
242,00	R\$ 750.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
355,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imobmapa.com.br/imovel/casa-jose-bonifacio-3-quartos-242-m/CA1822-MAPB			

AMOSTRA 4

R\$ 700.000,00



Endereço			
Rua Cecilia Haro Sansone, s/n , Jardim Alcy Sansone 2			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	4
Área privativa	Valor		
243,00	R\$ 700.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
432,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imobmapa.com.br/imovel/casa-jose-bonifacio-4-quartos-243-m/CA1801-MAPB			

AMOSTRA 5

R\$ 900.000,00



Endereço			
Rua José de Almeida Brito, s/n , Residencial Julio Quinto			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2
Área privativa	Valor		
210,00	R\$ 900.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Alto	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imobmapa.com.br/imovel/casa-jose-bonifacio-3-quartos-210-m/CA2029-MAPB?from=sale			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 992.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 694.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 992.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 25.377 do Registro de Imóveis de Rio Verde - GO: Terreno com 475,00 m² e Construção com 401,93 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 01.01.040.0250.001: Terreno com 475,00 m² e Construção com 402,00 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 401,93 m² e área de terreno de 475,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$215.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.200,00 a R\$4.200,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 19 de Novembro de 2024

**Marcos Mansour Chebib Awad**
5062265096

- 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.



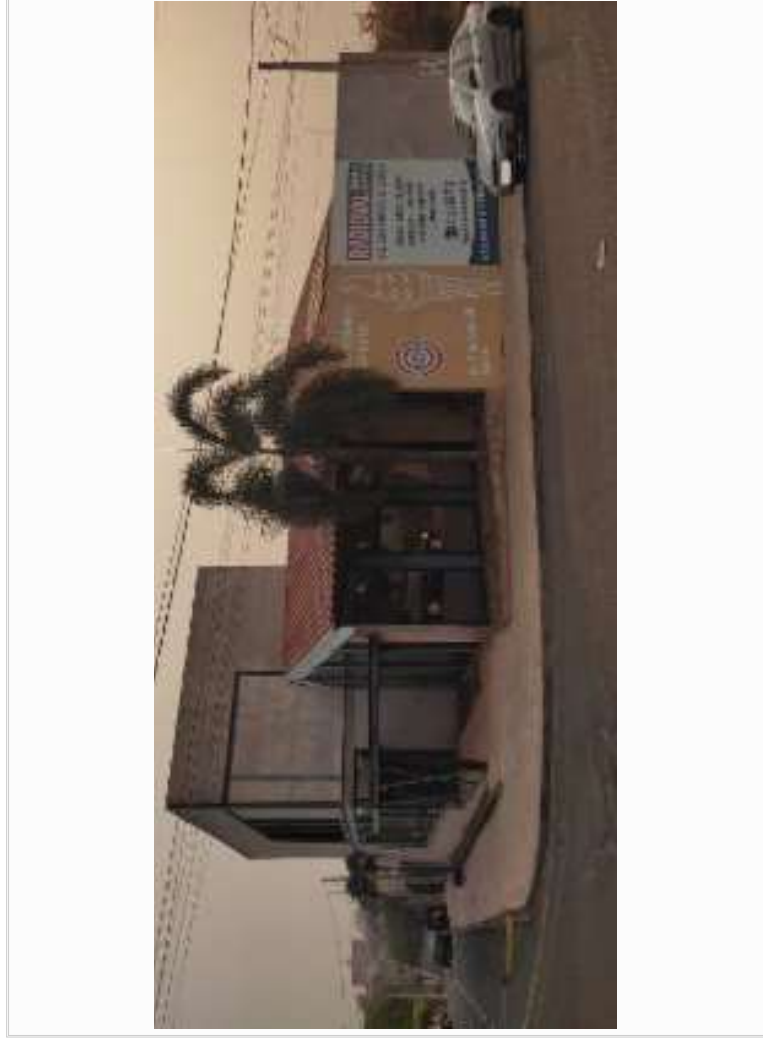
Fachada



Fachada



Fachada



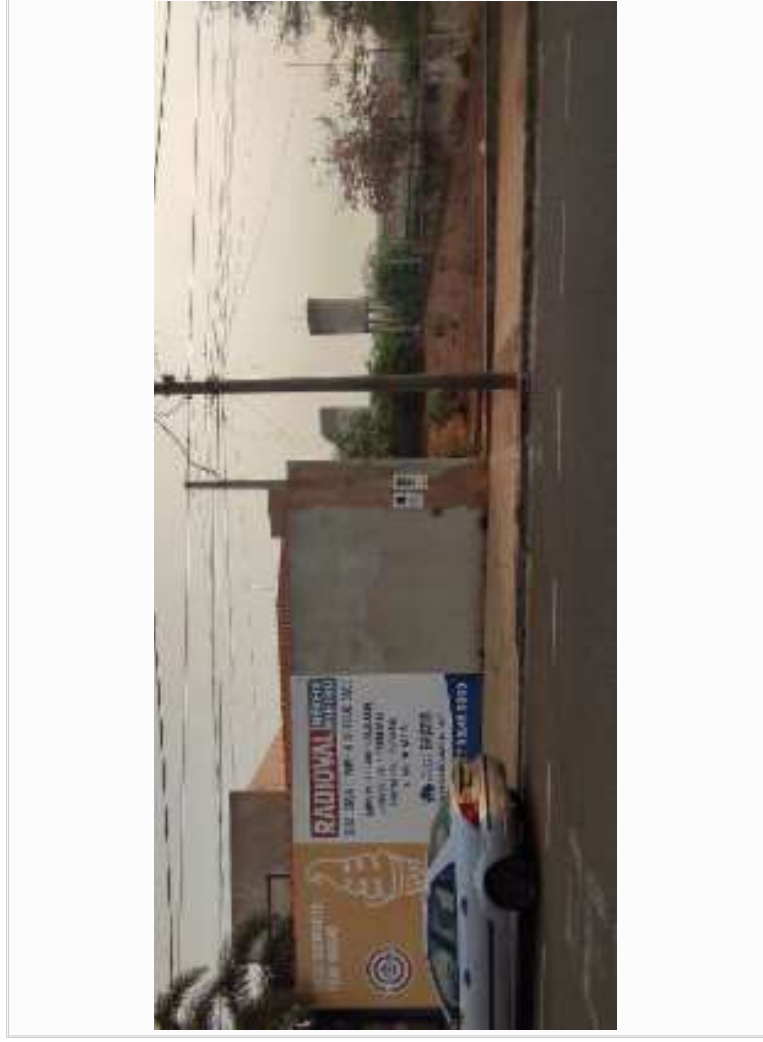
Fachada



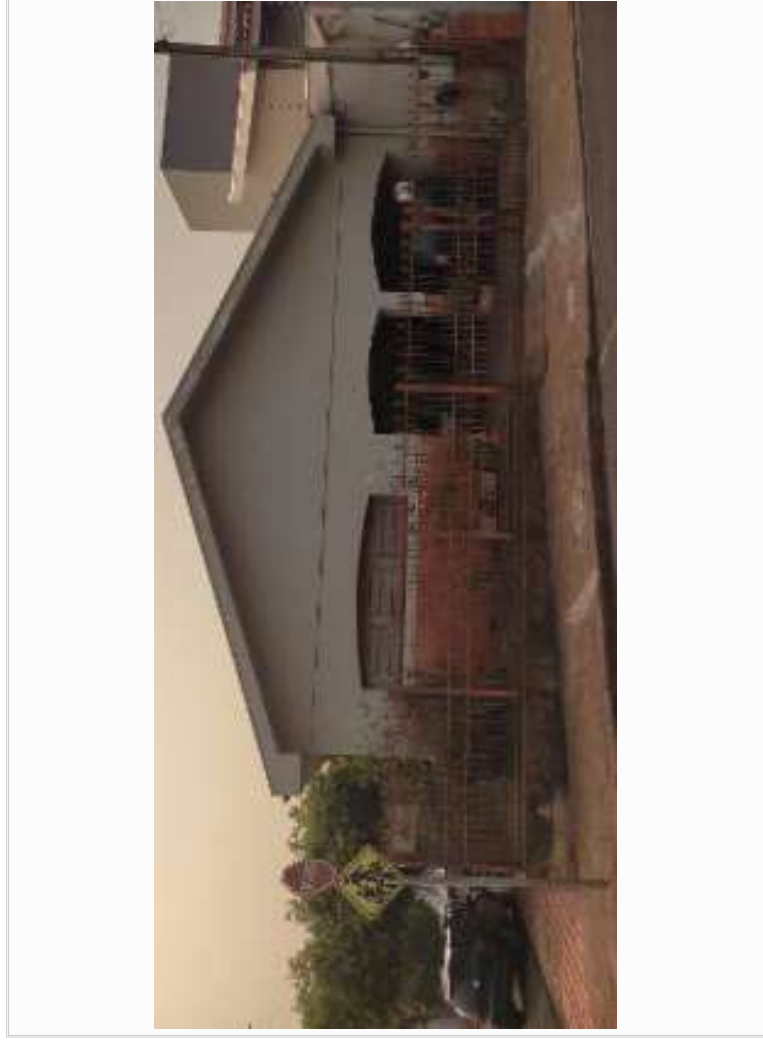
Identificação da rua



Vizinho lateral esquerda



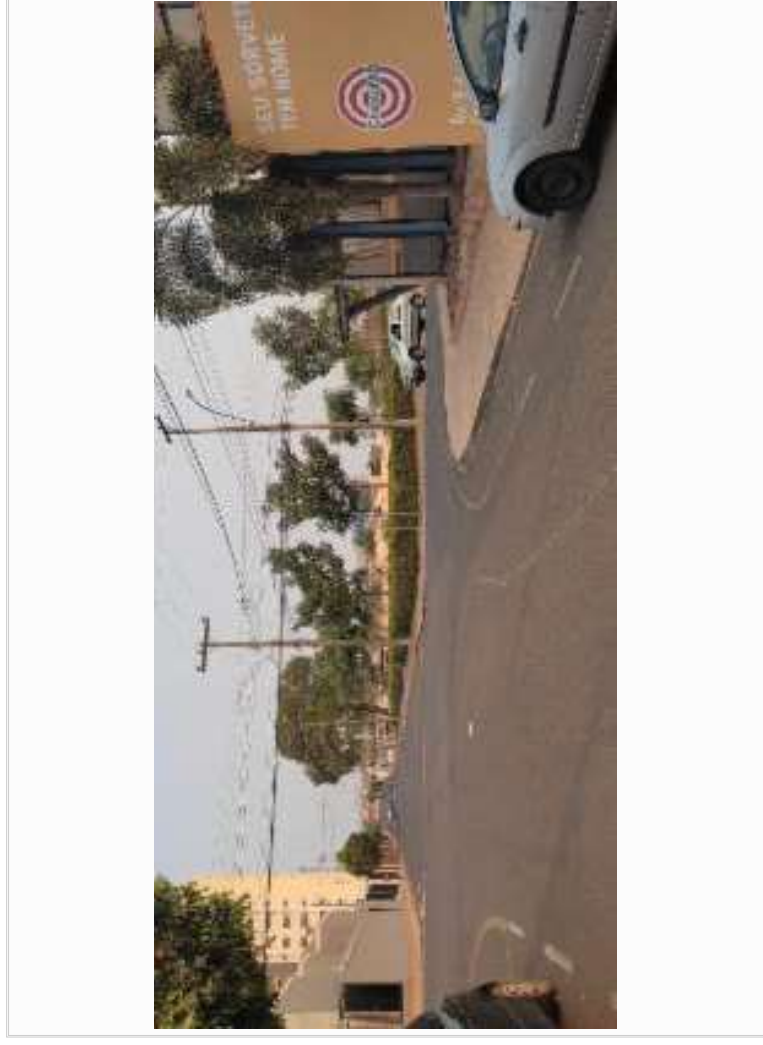
Vizinho lateral direita



Vizinho frontal



Vizinho frontal



Vizinho frontal

OS: 641200065484

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Avenida São João, 794

Andar:

Complemento:

CEP: 15200-000

Bairro: Centro

Cidade: José Bonifácio - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 401,93Unitário ($R\$/m^2$): 2.468,64Valor ($R\%$): 992.220,60Valor adotado ($R\%$):
992.000,00

Elemento Comparativo 1



Endereço: Av. Cidade Jardim, 290				
CEP: 15200-000		Bairro: Terra Nostra		Cidade: José Bonifácio - SP
Nº vagas: 3		Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 1
		Nº banheiros: 4		Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
Imobiliária: Imobiliária Mapa		Contato:		Telefone: (17) 3265-9877
Área Construída: 252,00 m²		Data: 11/09/2024		Valor: R\$ 630.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMzUT00IT0				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua José Baldo, s/n				
CEP: 15200-000		Bairro: Jardim José de Almeida		Cidade: José Bonifácio - SP
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
Imobiliária: Imobiliária Mapa		Contato:	Telefone: (17) 3265-9877	
Área Construída: 299,00 m²		Data: 11/09/2024	Valor: R\$ 1.400.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANzUT00IT0				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Avenida Pedro de Toledo, s/n				
CEP: 15200-000		Bairro: Centro		Cidade: José Bonifácio - SP
Nº vagas: 2		Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 1
				Nº banheiros: 4
				Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Imobiliária Mapa		Contato:		Telefone: (17) 3265-9877
Área Construída: 242,00 m²		Data: 11/09/2024		Valor: R\$ 750.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNzUT00IT0				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Cecília Haro Sansone, s/n				
CEP: 15200-000		Bairro: Jardim Alcy Sansone 2		Cidade: José Bonifácio - SP
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Imobiliária Mapa		Contato:	Telefone: (17) 3265-9877	
Área Construída: 243,00 m²		Data: 11/09/2024	Valor: R\$ 700.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNzUT00IT0				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua José de Almeida Brito, s/n				
CEP: 15200-000		Bairro: Residencial Julio Quinto		Cidade: José Bonifácio - SP
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
Imobiliária: Imobiliária Mapa		Contato:	Telefone: (17) 3265-9877	
Área Construída: 210,00 m²		Data: 11/09/2024	Valor: R\$ 900.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNzUT00IT0				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	630.000,00	252,00	0,9	2.250,00	80	0,9215	0,9146	0,9433	1,0786	1,0000	1,0000	-245,63	2.004,37	0,8908	2.004,37
2	1.400.000,00	299,00	0,9	4.214,05	80	0,9215	0,8110	0,9287	1,0166	1,0000	1,0000	-1.132,15	3.081,89	0,7313	3.081,89
3	750.000,00	242,00	0,9	2.789,26	80	0,9475	1,0000	0,9386	0,9598	1,0000	1,0000	-400,73	2.388,53	0,8563	2.388,53
4	700.000,00	243,00	0,9	2.592,59	80	0,9475	0,9146	0,9390	0,9254	1,0000	1,0000	-637,47	1.955,13	0,7541	1.955,13
5	900.000,00	210,00	0,9	3.857,14	80	0,9215	0,9143	0,9221	0,9646	1,0000	1,0000	-943,86	2.913,28	0,7553	2.913,28
AV		401,93													2.468,64

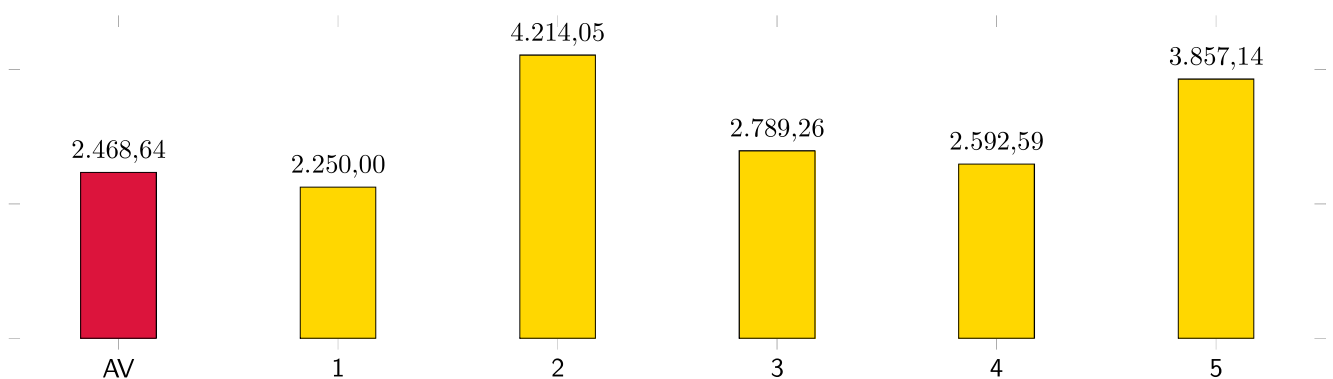
Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.468,64	514,46	3.209,23	1.728,05	20,84	28,57	992.220,60

Resultado da Avaliação	
Valor de Mercado	
R\$ 992.000,00	

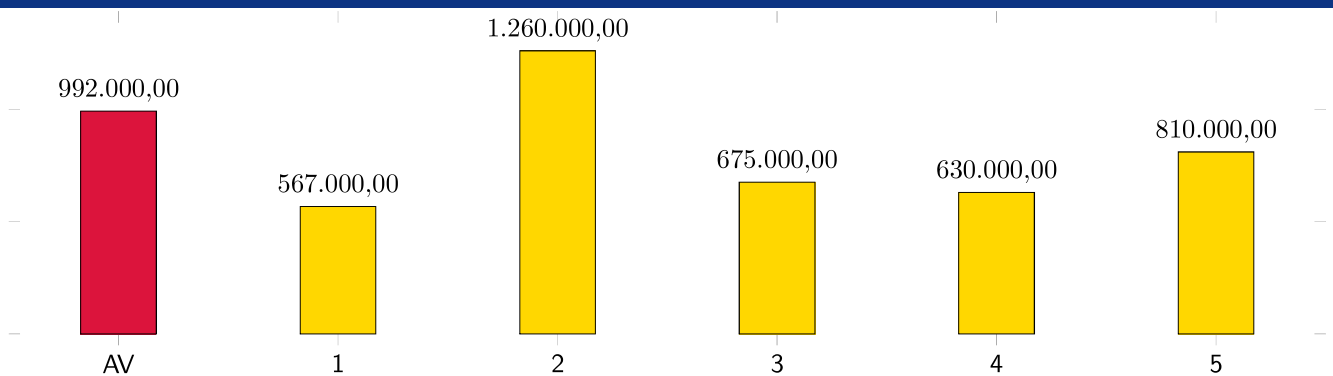
OS: 641200065484

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta