

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 18/12/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Vanessa da Silva Conrado Macedo	CPF/CNPJ 327.568.968-10	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Lucélia	Número 101	Complemento casa		
Bairro Vila das Indústrias	Município Tupã	UF SP	CEP 17604300	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 47.666	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Tupã/SP	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 227.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 159.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Ruim
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 2
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - sem esquadrias	18 - Área Privativa (em m²) 123.32
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 123.32
21 - Área Averbada (em m²) 123.32	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
SALA	1	CERÂMICA	PINTURA	PINTURA
COZINHA	1	CERÂMICA	PINTURA	PINTURA
DORMITÓRIO	2	CERÂMICA	PINTURA	PINTURA
BANHEIRO	1	CERÂMICA	CERÂMICA/ PINTURA	PINTURA/ ESTUTURA DE MADEIRA

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
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

-

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)

250

04 - Testada/Frente (em metros)

12.5

05 - Fundos (em metros)

12.5

06 - Lado Direito (em metros)

20

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20

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\$ 220.000,00


Endereço
Rua Letônia, 304 , Vila Europa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1

Área privativa	Valor
146,98	R\$ 220.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
290,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/vila-industria/11707>

AMOSTRA 2
R\$ 280.000,00


Endereço
Rua Fernão Dias, s/n , Vila das Indústrias

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	2

Área privativa	Valor
100,00	R\$ 280.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/vila-industria/11741>

AMOSTRA 3
R\$ 290.000,00


Endereço
Rua Lucélia, 375 , Vila das Indústrias

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2

Área privativa	Valor
156,48	R\$ 290.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/vila-industria/13874>

AMOSTRA 4
R\$ 320.000,00


Endereço
Rua Josefa Gomes da Silva, 352 , Vila das Indústrias

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2

Área privativa	Valor
115,00	R\$ 320.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
274,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/vila-industria/9978>

AMOSTRA 5

R\$ 330.000,00



Endereço

Rua Pompéia, s/n , Vila das Indústrias

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

173,91

Valor

R\$ 330.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/vila-industria/13266>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 227.000,00

Fator de liquidez 0,7000

Valor de venda forçada R\$ 159.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 227.000,00

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 47.666 do Oficial do Registro de Imóveis da Coarca de Tupã- SP: Terreno com 250,00 m² e Construção com 123,32 m².

-Informações extraídas do IPTU nº 01536200: Áreas não informadas.

-Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 123,32 m² e área de terreno de 250,00 m².

-Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$75.000,00.

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.500,00 a R\$2.800,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-Observou-se no ato da vistoria que o imóvel encontra-se com sinais de obra/reforma.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Dezembro 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 Frontal do Imóvel



Fachada Lateral do Imóvel



Identificação da Rua



Rua Lucélia lado direito (de frente para o imóvel)



Rua Lucélia lado esquerdo (de frente para o imóvel)



Vizinho da direita de quem da rua olha



Vizinho frontal.



Banheiro Social



Caixa da Sabesp (não possui ligação de água ativa)



Casa de gás e portão de acesso



Cobertura banheiro social



Comôdo a esquerda da sala de acesso principal, sem caracterização (despensa talvez)



Cozinha (provável)



Cozinha (provável)



Frente interna do imóvel



Lateral direita do imóvel



Lavanderia (provável)



Lavanderia (provável)



Área coberta da frente do imóvel



Lavanderia (provável)



Numeração do imóvel



Piso quarto



Porta de entrada do lote



Possível closet



Quadro de energia



Quarto 2



Quarto



Ripa da cobertura transpassando laje e parede (sala de acesso principal)



Sala Acesso principal do imóvel



Visão lateral esquerda do imóvel

OS: 47.666

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Lucélia, 101

Andar:

Complemento:

CEP: 17604-300

Bairro: Vila das Indústrias

Cidade: Tupã - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: D

AvaliaçãoÁrea (m^2): 123,32Unitário ($R\$/m^2$): 1.843,42Valor ($R\%$): 227.330,06Valor adotado ($R\%$):
227.000,00

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Letônia, 304				
CEP: 17604-361		Bairro: Vila Europa		Cidade: Tupã - SP
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Alfa Imobiliária		Contato:	Telefone: (14) 9976-23338	
Área Construída: 146,98 m²		Data:	Valor: R\$ 220.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AzMwATNyATM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Fernão Dias, s/n				
CEP: 17604-250		Bairro: Vila das Indústrias		Cidade: Tupã - SP
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Alfa Imobiliária		Contato:	Telefone: (14) 9976-23338	
Área Construída: 100,00 m²		Data:	Valor:R\$ 280.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=EzMwATNyATM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Lucélia, 375				
CEP: 17604-300		Bairro: Vila das Indústrias		Cidade: Tupã - SP
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Alfa Imobiliária		Contato:	Telefone: (14) 9976-23338	
Área Construída: 156,48 m²		Data:	Valor:R\$ 290.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IzMwATNyATM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Josefa Gomes da Silva, 352				
CEP: 17604-200		Bairro: Vila das Indústrias		Cidade: Tupã - SP
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1
Idade aparente: 20 anos				
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Alfa Imobiliária		Contato:	Telefone: (14) 9976-23338	
Área Construída: 115,00 m²		Data:	Valor:R\$ 320.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MzMwATNyATM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Pompéia, s/n				
CEP: 17604-180		Bairro: Vila das Indústrias		Cidade: Tupã - SP
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Alfa Imobiliária		Contato:	Telefone: (14) 9976-23338	
Área Construída: 173,91 m²		Data:	Valor: R\$ 330.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QzMwATNyATM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	220.000,00	146,98	0,9	1.347,12	70	0,9565	1,0000	1,0449	1,0090	1,0000	1,0000	31,52	1.378,65	1,0234	1.378,65
2	280.000,00	100,00	0,9	2.520,00	70	0,9565	1,0000	0,9489	0,8787	1,0000	1,0000	-511,09	2.008,91	0,7972	2.008,91
3	290.000,00	156,48	0,9	1.667,94	70	0,9565	1,0000	1,0613	1,0186	1,0000	1,0000	82,57	1.750,51	1,0495	1.750,51
4	320.000,00	115,00	0,9	2.504,35	70	0,9565	1,0000	0,9827	0,9481	1,0000	1,0000	-249,56	2.254,78	0,9003	2.254,78
5	330.000,00	173,91	0,9	1.707,78	70	0,9565	1,0000	1,0439	1,0547	1,0000	1,0000	116,45	1.824,23	1,0682	1.824,23
AV		123,32													1.843,42

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\$)
1.843,42	324,57	2.396,44	1.290,39	17,61	24,14	227.330,06

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 227.000,00

