

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010269084	Data Solicitação 23/12/2024
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente LERIDA BARREIRA PEREZ	CPF/CNPJ 442.433.388-41	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Capitão Salomão	Número 705	Complemento	
Bairro Campos Elíseos	Município Ribeirão Preto	UF SP	CEP 14080210
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 48.355	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI RIBEIRÃO PRETO -	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
339,00m²	233,16m²
R\$ 630,00/m²	R\$ 890,73/m²
R\$ 213.569,21	R\$ 207.682,29
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 421.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 295.000,00	

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) 45
05 - Ano Construção	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 3	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 4	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 233.16
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 233.16
21 - Área Averbada (em m²) 233.16	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

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

01 - Região Outros - mista	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

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 m²)

339

04 - Testada/Frente (em metros)

11.3

05 - Fundos (em metros)

11.3

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?

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 - vistoria externa

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 dívidas ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 320.000,00



Endereço
Rua Marquês de Pombal, 2061 , Campos Elíseos

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 320.000,00

Área do terreno
450,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-450m2-venda-RS320000-id-2714966502/>

AMOSTRA 2

R\$ 360.000,00



Endereço
Rua Arthur Diederichsen, 0 , Campos Elíseos

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
3

Qtd. Vagas
3

Área privativa
171,00

Valor
R\$ 360.000,00

Idade aparente
40

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
194,70

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-171m2-venda-RS360000-id-2748253996/>

AMOSTRA 3

R\$ 410.000,00



Endereço
Rua Arthur Diederichsen, 0 , Campos Elíseos

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
4

Qtd. Banheiros
3

Qtd. Vagas
2

Área privativa
132,00

Valor
R\$ 410.000,00

Idade aparente
10

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
286,15

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-192m2-venda-RS410000-id-2730414762/>

AMOSTRA 4

R\$ 390.000,00



Endereço
Rua Fernão Sales, 1470 , Campos Elíseos

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
5

Qtd. Banheiros
5

Qtd. Vagas
6

Área privativa
161,19

Valor
R\$ 390.000,00

Idade aparente
30

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
259,41

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-161m2-venda-RS390000-id-2725638433/>

AMOSTRA 5
R\$ 430.000,00


Endereço			
Rua Luiz Barreto, 0 , Campos Elíseos			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	5
Área privativa	Valor		
192,97	R\$ 430.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
40	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
289,52	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-193m2-venda-RS430000-id-2728780615/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	45	Regular	70	64,29	0,025	20	0,432
1							
2	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370
3	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
4	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
5	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	233,16	R\$ 2.036,30	0,77	0,432	R\$ 890,73	R\$ 207.682,29
1						
2	171,00	R\$ 2.036,30	0,87	0,370	R\$ 1.116,10	R\$ 190.852,42
3	132,00	R\$ 2.036,30	1,04	0,084	R\$ 1.939,86	R\$ 256.061,63
4	161,19	R\$ 2.036,30	0,92	0,259	R\$ 1.388,19	R\$ 223.761,77
5	192,97	R\$ 2.036,30	0,87	0,370	R\$ 1.116,10	R\$ 215.373,05

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	450,00	R\$ 320.000,00	R\$ 711,11	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 640,00
2	194,70	R\$ 169.147,58	R\$ 868,76	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 781,88
3	286,15	R\$ 153.938,37	R\$ 537,96	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 484,17
4	259,41	R\$ 166.238,23	R\$ 640,83	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 576,75
5	289,52	R\$ 214.626,95	R\$ 741,32	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 667,19

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 630,00	R\$ 441,00	R\$ 819,00

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 630,00	R\$ 554,53	R\$ 705,46
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
110.2888	17.5062	1.53	0.2396

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
339,00	R\$ 630,00	R\$ 213.569,21
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
233,16	R\$ 890,73	R\$ 207.682,29

QUADRO DE RESUMO

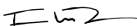
Valor de avaliação	R\$ 421.251,49
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 421.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 295.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 421.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quarta-feira, 25 de Dezembro de 2024



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.

24/12/2024 08:30

21°9'51"S / 47°48'31"W



Fachada do imóvel

24/12/2024 08:31

21°9'51"S / 47°48'31"W



Fachada

24/12/2024 08:29

21°9'51"S / 47°48'31"W



Número do imóvel

24/12/2024 08:34

21°9'58"S / 47°48'22"W



Placa da rua

24/12/2024 08:31

21°9'51"S / 47°48'31"W



Vista da rua

24/12/2024 08:32

21°9'51"S / 47°48'31"W



Vista da rua

24/12/2024 08:30

21°9'51"S / 47°48'31"W



Fachada do vizinho esquerdo

24/12/2024 08:33

21°9'51"S / 47°48'31"W



Fachada do vizinho direito