

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido 0010232255	Data Solicitação 25/11/2024
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente FRANCISCO ERIVANDRO JUSTO DA SILVA	CPF/CNPJ 215.492.848-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alfredo Gomes Freire	Número 67	Complemento Lote 25, Quadra 24	
Bairro Jardim Maria Regina	Município Jardinópolis	UF SP	CEP 14680000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 16700	Núm. Registro de Imóveis CRI de Jardinópolis	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m²	130,00m²
R\$ 304,77/m²	R\$ 1.637,76/m²
R\$ 76.191,71	R\$ 212.909,25
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 289.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 202.000,00	
VALOR DE AVALIAÇÃO (ÁREA AVERBADA)	
R\$ 206.000,00	

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	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 3	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 180
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 180
21 - Área Averbada (em m²) 79.36	22 - Área não Averbada (em m²) 100.64

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 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
Coleta de Lixo
Escola
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)

250

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

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?

Não

04 - Observações

A área construída averbada diverge da utilizada no laudo anterior, para os cálculos consideramos a área construída averbada conforme orientações do banco.

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

Não

06 - Observações

A área construída informada no IPTU diverge da utilizada no laudo anterior, para os cálculos consideramos a área construída averbada conforme orientações do banco.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - 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.
A área construída documentada diverge da utilizada no laudo anterior, para os cálculos consideramos a área construída averbada conforme orientações do banco.
Conforme laudo anterior dos 180,00 m² de construção, cerca de 100,00 m² são de telhado aparente que foi homogeneizado em 50%.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 220.000,00


Endereço
Rua Alfredo Gomes Freire, 0 , Jardim Maria Regina

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

Área privativa	Valor
66,00	R\$ 220.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Ana Saram	(16) 91399090	Ana Saram

AMOSTRA 2
R\$ 108.000,00


Endereço
Rua Jorge Benedito Ferreira, 0 , Jardim Maria Regina

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 108.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-regina-bairros-jardinopolis-250m2-venda-RS106000-id-2713496972/>

AMOSTRA 3
R\$ 220.000,00


Endereço
Rua Alfredo Gomes Freire, 0 , Jardim Maria Regina

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

Área privativa	Valor
66,00	R\$ 220.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Ana Saram	(16) 91399090	Ana Saram

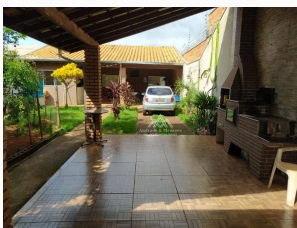
AMOSTRA 4
R\$ 85.000,00


Endereço
Rua Imaculada Maria Ribeiro, 0/do lado esquerdo nº 65 , Jardim Maria Regina

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 85.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Ana Saram	(16) 91399090	Ana Saram

AMOSTRA 5
R\$ 250.000,00


Endereço
Rua Alfredo Gomes Freire, 0 , Jardim Maria Regina

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

Área privativa	Valor
100,00	R\$ 250.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-maria-regina-bairros-jardinopolis-com-garagem-40m2-venda-RS250000-id-2713495949/>

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	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
1		Nova(até 5 anos)	70			20	
2							
3		Nova(até 5 anos)	70			20	
4							
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	79,36	R\$ 2.032,00	0,88	0,084	R\$ 1.637,76	R\$ 129.972,91
1	66,00	R\$ 2.032,00	1,37		R\$ 2.783,84	R\$ 183.733,44
2						
3	66,00	R\$ 2.032,00	1,37		R\$ 2.783,84	R\$ 183.733,44
4						
5	100,00	R\$ 2.032,00	0,97	0,164	R\$ 1.647,79	R\$ 164.778,94

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	125,00	R\$ 36.266,56	R\$ 290,13	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 261,12
2	250,00	R\$ 108.000,00	R\$ 432,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 388,80
3	125,00	R\$ 36.266,56	R\$ 290,13	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 261,12
4	250,00	R\$ 85.000,00	R\$ 340,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 306,00
5	250,00	R\$ 85.221,06	R\$ 340,88	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 306,80

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 304,77	R\$ 213,34	R\$ 396,20

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 304,77	R\$ 269,09	R\$ 340,45
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
52.1475	17.1106	1.53	0.2342

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
250,00	R\$ 304,77	R\$ 76.191,71
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
79,36	R\$ 1.637,76	R\$ 129.972,91
Área não averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
50,64	R\$ 1.637,76	R\$ 82.936,34

QUADRO DE RESUMO		
	Somente área averbada	Com área não averbada
Valor de avaliação	R\$ 206.164,62	R\$ 289.100,96
Fator de ajuste do mercado	1.0	
Valor de avaliação ajustado	R\$ 206.000,00	R\$ 289.000,00
Fator de liquidez	0,7000	
Valor de venda forçada	R\$ 144.000,00	R\$ 202.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 289.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quarta-feira, 27 de Novembro 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.

27/11/2024 06:53

21°2'40"S / 47°46'51"W



Fachada

27/11/2024 06:57

21°2'40"S / 47°46'51"W



Fachada

27/11/2024 06:58

21°2'40"S / 47°46'51"W



Fachada

27/11/2024 06:59

21°2'40"S / 47°46'51"W



Número do imóvel

27/11/2024 06:53

21°2'40"S / 47°46'51"W



Vista da rua

27/11/2024 06:57

21°2'40"S / 47°46'51"W



Vista da rua

27/11/2024 06:58

21°2'40"S / 47°46'51"W



Fachada do vizinho esquerdo

27/11/2024 06:59

21°2'40"S / 47°46'51"W



Fachada do vizinho direito

27/11/2024 06:59

21°2'40"S / 47°46'51"W



Número do vizinho direito