

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 08/05/2024	
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131	
Proponente PAULO RIBEIRO PERROTTA JUNIOR		CPF/CNPJ 737.897.128-68	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Pedro Costa	Número 664	Complemento	CEP 12010160
Bairro Centro	Município Taubaté		UF SP
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 23.116	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI TAUBATÉ - SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 600.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 420.000,00

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) 24
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 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 98.00
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 98.00
21 - Área Averbada (em m²) 98.00	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Banheiro social	1	CERÂMICO	CERÂMICO	PINTURA
Banheiro Suíte	1	CERÂMICO	CERÂMICO	PINTURA
Cozinha	1	CERÂMICO	CERÂMICO	PINTURA
Dormitório	2	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Sala de Estar / Visitas	1	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Sala de Jantar / Copa	1	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Suíte	1	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Área de Serviço Coberta	1	CERÂMICO	CERÂMICO	TELHA

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
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque**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

Bairro central, rua importante da cidade.

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)

116.58

04 - Testada/Frente (em metros)

6.70

05 - Fundos (em metros)

6.70

06 - Lado Direito (em metros)

17.4

07 - Lado Esquerdo (em metros)

17.4

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?

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 - .

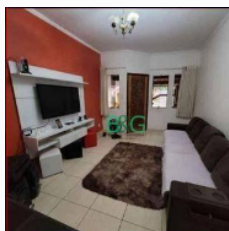
02 - Nome Acompanhante Vistoria

Sem acompanhante

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações FinaisDescrições das dependencias retirados do laudo anterior. PO
15644161

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 554.000,00

Endereço
Rua Tenente Mauro Francisco dos Santos, 127 , Jardim Sandra Maria

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

Área privativa	Valor
91,00	R\$ 554.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
91,00	Médio	Terreno Plano

URL
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-91-m-por-r\\$-554.000-00-jardim-sandra-2975604546.html?duplicated=true](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-91-m-por-r$-554.000-00-jardim-sandra-2975604546.html?duplicated=true)
AMOSTRA 2
R\$ 580.000,00

Endereço
Rua Anízio Ortiz Monteiro, 00 , Centro

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

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 580.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
120,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-padroao-em-taubate-2971626452.html>
AMOSTRA 3
R\$ 639.000,00

Endereço
Rua do Café, 00 , Centro

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

Área privativa	Valor
100,00	R\$ 639.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-2966510342.html>
AMOSTRA 4
R\$ 750.000,00

Endereço
Rua Doutor Pedro Costa, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	0

Área privativa	Valor
150,00	R\$ 750.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
45	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
270,00	Médio	Terreno Plano

URL
[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-taubate-270m2-venda-R\\$750000-id-2640980708/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-taubate-270m2-venda-R$750000-id-2640980708/)

AMOSTRA 5

R\$ 510.000,00



Endereço
Rua Jacques Félix, 283 , Centro

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote
Valor
R\$ 510.000,00

Área do terreno
208,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-taubate-centro-208m2-RS510000/id-17998472/?gal=1>

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	24	Nova Regular	60	40,00	0,288	20	0,230
1	25	Nova Regular	60	41,67	0,288	20	0,230
2	25	Nova Regular	60	41,67	0,288	20	0,230
3	25	Nova Regular	60	41,67	0,288	20	0,230
4	45	Regular	60	75,00	0,653	20	0,522
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	98,00	R\$ 1.959,87	1,74	0,230	R\$ 2.625,83	R\$ 257.331,71
1	91,00	R\$ 1.959,87	1,74	0,230	R\$ 2.625,83	R\$ 238.950,88
2	120,00	R\$ 1.959,87	1,00	0,230	R\$ 1.509,10	R\$ 181.091,99
3	100,00	R\$ 1.959,87	1,00	0,230	R\$ 1.509,10	R\$ 150.909,99
4	150,00	R\$ 1.959,87	0,84	0,522	R\$ 786,93	R\$ 118.039,05
5						

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	91,00	R\$ 315.049,12	R\$ 3.462,08	1,00	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,930	S	R\$ 2.897,76
2	120,00	R\$ 398.908,01	R\$ 3.324,23	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,000	S	R\$ 2.991,81
3	180,00	R\$ 488.090,01	R\$ 2.711,61	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,050	S	R\$ 2.562,47
4	270,00	R\$ 631.960,95	R\$ 2.340,60	1,00	0,90	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,110	S	R\$ 2.338,26
5	208,00	R\$ 510.000,00	R\$ 2.451,92	1,00	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,070	S	R\$ 2.361,20

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área), F4 (Testada), F5 (Vegetação), F6 (Fator Extra I), F7 (Fator Extra II), F8 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.630,30	R\$ 1.841,21	R\$ 3.419,39

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.630,30	R\$ 2.423,74	R\$ 2.836,86
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
301.881	11.4771	1.53	0.1571

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
116,58	R\$ 2.630,30	R\$ 306.640,36
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
98,00	R\$ 2.625,83	R\$ 257.331,71

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 563.972,08
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 564.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 395.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 600.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada final	R\$ 420.000,00

- A fim de não comprometer a operação, o Banco Santander Brasil (S.A) assume o valor mencionado acima para efeito de garantia imobiliária por mera liberalidade, conta e risco. Sendo o Avaliador isento de responsabilidade pelos valores estimados, mantendo-se os dados técnicos por ele elaborados.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 14 de Maio de 2024



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.

10/05/2024 08:17

23°1'54"S / 45°33'35"W



Fachada do imóvel.

10/05/2024 08:18

23°1'53"S / 45°33'35"W



Fachada do imóvel.

10/05/2024 08:18

23°1'53"S / 45°33'35"W



Fachada do imóvel.

10/05/2024 08:16

23°1'54"S / 45°33'35"W



Identificação do imóvel.

10/05/2024 08:15

23°1'54"S / 45°33'36"W



Placa da rua.

10/05/2024 08:17

23°1'53"S / 45°33'35"W



Rua lado esquerdo.

10/05/2024 08:18

23°1'54"S / 45°33'35"W



Rua lado direito.



Confrontante esquerdo.

10/05/2024 08:16

23°1'54"S / 45°33'36"W



Identificação Confrontante esquerdo.

10/05/2024 08:18

23°1'54"S / 45°33'35"W



Confrontante direito.

10/05/2024 08:16

23°1'53"S / 45°33'35"W



identificação Confrontante direito.



Croqui de localização



Croqui das amostras