

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido 0010289173	Data Solicitação 23/12/2024
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente JENIFER LANA OLIVA	CPF/CNPJ 396.730.798-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Luiz Maia	Número 148	Complemento	
Bairro Parque dos Timburis	Município São Carlos	UF SP	CEP 13569704
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 82.964	Núm. Registro de Imóveis 01° CRI SÃO CARLOS - SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
275,00m²	193,09m²
R\$ 568,28/m²	R\$ 1.755,94/m²
R\$ 156.276,43	R\$ 339.054,65
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 495.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 347.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
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 2
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 193.09
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 193.09
21 - Área Averbada (em m²) 193.09	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 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
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)

275

04 - Testada/Frente (em metros)

11

05 - Fundos (em metros)

11

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 - 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\$ 175.000,00



Endereço

Rua José Pepino, 0 , Parque dos Timburis

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 175.000,00

Área do terreno

275,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-timburis-bairros-sao-carlos-275m2-venda-RS175000-id-2747845454/>

AMOSTRA 2

R\$ 195.000,00



Endereço

Avenida José Poianas, 0 , Parque dos Timburis

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 195.000,00

Área do terreno

287,81

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-timburis-bairros-sao-carlos-287m2-venda-RS195000-id-2747848191/>

AMOSTRA 3

R\$ 695.000,00



Endereço

Rua Doutor Luiz Maia, 0 , Parque dos Timburis

Tipo de Imóvel

Sobrado

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

257,80

Valor

R\$ 695.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

275,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://predialsaocarlos.com/imovel/casa-para-comprar-com-4-quartos-em-sao-carlos-area-total-275m-area-util-257-8m-id-anu-st-6fc21781911d4ccdb62c6a60d181289e>

AMOSTRA 4

R\$ 550.000,00



Endereço

Rua Cremilde Zabotto Poianas, 0 , Parque dos Timburis

Tipo de Imóvel

Sobrado

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

4

Área privativa

187,00

Valor

R\$ 550.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

336,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://predialsaocarlos.com/imovel/casa-para-comprar-com-3-quartos-em-sao-carlos-com-4-vagas-garagem-area-total-336m-area-util-237m-id-anu-st-f90134fea14f4459baab2cbafbc01e7d>

AMOSTRA 5

R\$ 800.000,00



Endereço			
Rua Felipe Schiavone, 0 , Parque dos Timburis			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	3	2	2
Área privativa	Valor		
250,90	R\$ 800.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
275,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-dos-timburis-bairros-sao-carlos-com-garagem-171m2-venda-RS800000-id-2737827065/			

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	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1							
2							
3	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
4	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
5	10	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	193,09	R\$ 2.036,30	1,09	0,209	R\$ 1.755,94	R\$ 339.054,65
1						
2						
3	257,80	R\$ 2.036,30	1,22	0,164	R\$ 2.076,86	R\$ 535.415,31
4	187,00	R\$ 2.036,30	1,19	0,209	R\$ 1.916,75	R\$ 358.432,03
5	250,90	R\$ 2.036,30	1,28	0,068	R\$ 2.429,22	R\$ 609.492,41

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	275,00	R\$ 175.000,00	R\$ 636,36	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 572,73
2	287,81	R\$ 195.000,00	R\$ 677,53	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 609,78
3	275,00	R\$ 159.584,69	R\$ 580,31	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 522,28
4	336,00	R\$ 191.567,97	R\$ 570,14	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 513,13
5	275,00	R\$ 190.507,59	R\$ 692,75	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 623,48

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\$ 568,28	R\$ 397,79	R\$ 738,76

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 568,28	R\$ 534,16	R\$ 602,40
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
49.8666	8.775	1.53	0.1201

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
275,00	R\$ 568,28	R\$ 156.276,43
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
193,09	R\$ 1.755,94	R\$ 339.054,65

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 495.331,08
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 495.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 347.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 495.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Segunda-feira, 23 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.

23/12/2024 11:42

22°1'7"S / 47°51'35"W



Fachada

23/12/2024 11:43

22°1'7"S / 47°51'35"W



Fachada

23/12/2024 11:45

22°1'8"S / 47°51'35"W



Fachada do imóvel

23/12/2024 11:45

22°1'8"S / 47°51'35"W



Fachada do imóvel

23/12/2024 11:43

22°1'7"S / 47°51'35"W



Fachada do vizinho esquerdo

23/12/2024 11:43

22°1'7"S / 47°51'35"W



Número do imóvel

23/12/2024 11:43

22°1'7"S / 47°51'35"W



Número do vizinho esquerdo

23/12/2024 11:44

22°1'8"S / 47°51'35"W



Fachada do vizinho direito

23/12/2024 11:45

22°1'8"S / 47°51'35"W



Fachada do vizinho direito

23/12/2024 11:44

22°1'8"S / 47°51'35"W



Número do vizinho direito

23/12/2024 11:46

22°1'8"S / 47°51'35"W



Vista da rua

23/12/2024 11:46

22°1'8"S / 47°51'35"W



23/12/2024 11:47

22°17"S / 47°51'34"W



Placa da rua