

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010370582	Data Solicitação 22/11/2024
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente LUIZ FABIANO SAVIO	CPF/CNPJ 220.307.858-81	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Bahia	Número 2791	Complemento Apto 43, RES.DOS IPÊS I	
Bairro Vila Santa Maria (Vila Xavier)	Município Araraquara	UF SP	CEP 14810060
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 106.036	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	I
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA PRIVATIVA
	46,33m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 2.813,29/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 130.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 98.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
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 Baixo	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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 46.33
19 - Área Comum (em m²) 5.92	20 - Área Total (em m²) 52.25
21 - Área Averbada (em m²) 46.33	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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 4	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 16	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Baixo

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

Jardins

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Outros - misto

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 - Fração ideal (em %)**

1.04

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 FinaisA vistoria foi realizada por aspecto externo.
Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 136.000,00		
	Endereço Rua Bahia, 2790 , Vila Cidade Industrial (Vila Xavier)			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 46,33	Valor R\$ 136.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.935,46	
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-xavier-bairros-araraquara-com-garagem-52m2-venda-RS136000-id-2659525911/			

AMOSTRA 2		R\$ 136.000,00		
	Endereço Rua Bahia, 2791 , Vila Cidade Industrial (Vila Xavier)			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 46,33	Valor R\$ 136.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.935,46	
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-xavier-bairros-araraquara-com-garagem-52m2-venda-RS136000-id-2659525911/			

AMOSTRA 3		R\$ 130.000,00		
	Endereço Rua Bahia, 2790 , Vila Cidade Industrial (Vila Xavier)			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 46,33	Valor R\$ 130.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.805,96	
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-xavier-bairros-araraquara-com-garagem-51m2-venda-RS130000-id-2605269201/			

AMOSTRA 4		R\$ 155.000,00		
	Endereço Rua Bahia, 2791 , Vila Santa Maria (Vila Xavier)			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 46,33	Valor R\$ 155.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.345,56	
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-xavier-bairros-araraquara-com-garagem-52m2-venda-RS155000-id-2537393183/			

AMOSTRA 5		R\$ 129.000,00		
	Endereço Rua Bahia, 2790 , Vila Santa Maria (Vila Xavier)			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 46,33	Valor R\$ 129.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.784,37	
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-xavier-bairros-araraquara-com-garagem-51m2-venda-RS129000-id-2710660119/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	46,33	R\$ 2.935,46	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.788,69
2	46,33	R\$ 2.935,46	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.788,69
3	46,33	R\$ 2.805,96	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.665,66
4	46,33	R\$ 3.345,56	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.178,28
5	46,33	R\$ 2.784,37	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.645,15
R\$ 2.961,36			R\$ 2.813,29											

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.813,29	R\$ 1.969,31	R\$ 3.657,28

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.813,29	R\$ 2.666,34	R\$ 2.960,24
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
214.764	7.6339	1.53	0.1045

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
46,33	R\$ 2.813,29	R\$ 130.339,91

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 130.339,91
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 98.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 130.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Segunda-feira, 2 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.

28/11/2024 09:52

21°46'17"S / 48°9'44"W



Portaria

28/11/2024 09:52

21°46'17"S / 48°9'44"W



Portaria

28/11/2024 09:51

21°46'17"S / 48°9'44"W



Identificação do condomínio

28/11/2024 09:51

21°46'17"S / 48°9'44"W



Vista da rua

28/11/2024 09:52

21°46'17"S / 48°9'44"W



Vista da rua

28/11/2024 09:59

21°46'23"S / 48°9'43"W



Placa da rua