

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010322770	Data Solicitação 11/09/2024
Empresa responsável LVC ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS	Avaliador responsável Luiz Viriato Martins Cabral	CREA 0600832340
Proponente ANA PAULA DA COSTA SILVA	CPF/CNPJ 268.638.438-70	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Sebastião Barbosa	Número 69	Complemento Lote 11 da quadra I.	
Bairro Residencial Green Ville	Município Presidente Prudente	UF SP	CEP 19068235
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 93.144	Núm. Registro de Imóveis 2º RI de Presidente	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
420,00m²	169,05m²
R\$ 490,90/m²	R\$ 1.831,19/m²
R\$ 206.178,34	R\$ 309.563,48
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 516.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 361.000,00	

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) 2
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 3
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 169.05
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 169.05
21 - Área Averbada (em m²) 169.05	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Parque

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

imovel localizado em bairro residencial com toda infraestrutura necessaria

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)

420

04 - Testada/Frente (em metros)

14

05 - Fundos (em metros)

14

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

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Trata-se de vistoria externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 470.000,00



Endereço
Rua Sebastião Barbosa, 121 , Residencial Green Ville

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

Área privativa 136,13	Valor R\$ 470.000,00
---------------------------------	--------------------------------

Idade aparente 8	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno 420,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

Contato Leal Imoveis	Telefone Contato (18) 9031020	Nome Corretora corretor
--------------------------------	---	-----------------------------------

AMOSTRA 2

R\$ 580.000,00



Endereço
Rua Sebastião Barbosa, 186 , Residencial Green Ville

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

Área privativa 142,00	Valor R\$ 580.000,00
---------------------------------	--------------------------------

Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno 245,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

Contato Leal Imoveis	Telefone Contato (18) 9031020	Nome Corretora corretor
--------------------------------	---	-----------------------------------

AMOSTRA 3

R\$ 599.000,00



Endereço
Rua Sebastião Barbosa, 50 , Residencial Green Ville

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 90,00	Valor R\$ 599.000,00
--------------------------------	--------------------------------

Idade aparente 8	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno 420,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

Contato Leal Imoveis	Telefone Contato (18) 9031020	Nome Corretora corretor
--------------------------------	---	-----------------------------------

AMOSTRA 4

R\$ 735.000,00



Endereço
Rua Sebastião Barbosa, 311 , Residencial Green Ville

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

Área privativa 160,00	Valor R\$ 735.000,00
---------------------------------	--------------------------------

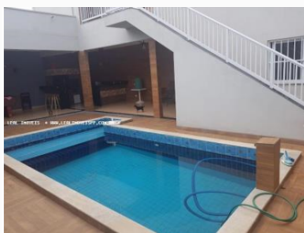
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno 420,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

Contato Leal Imoveis	Telefone Contato (18) 9031020	Nome Corretora corretor
--------------------------------	---	-----------------------------------

AMOSTRA 5

R\$ 850.000,00



Endereço
Rua Sebastião Barbosa, 211 , Residencial Green Ville

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

Área privativa	Valor
380,00	R\$ 850.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
420,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Leal Imoveis	(18) 9031020	corretor

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	Nova(até 5 anos)	60	16,67	0,093	20	0,074
1	8	Nova Regular	60	13,33	0,068	20	0,054
2	1	Nova(até 5 anos)	60	1,67		20	
3	8	Nova Regular	60	13,33	0,068	20	0,054
4	1	Nova(até 5 anos)	60	1,67		20	
5	25	Nova(até 5 anos)	60	41,67	0,288	20	0,230

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	169,05	R\$ 2.017,89	0,98	0,074	R\$ 1.831,19	R\$ 309.563,48
1	136,13	R\$ 2.017,89	1,06	0,054	R\$ 2.023,46	R\$ 275.453,52
2	142,00	R\$ 2.017,89	1,56		R\$ 3.147,91	R\$ 447.002,99
3	90,00	R\$ 2.017,89	1,93	0,054	R\$ 3.684,22	R\$ 331.580,09
4	160,00	R\$ 2.017,89	1,56		R\$ 3.147,91	R\$ 503.665,34
5	380,00	R\$ 2.017,89	1,06	0,230	R\$ 1.647,00	R\$ 625.860,69

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	420,00	R\$ 194.546,48	R\$ 463,21	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 416,89
2	245,00	R\$ 132.997,01	R\$ 542,84	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 488,56
3	420,00	R\$ 267.419,91	R\$ 636,71	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 573,04
4	420,00	R\$ 231.334,66	R\$ 550,80	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 495,72
5	420,00	R\$ 224.139,31	R\$ 533,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 480,30

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 490,90	R\$ 343,63	R\$ 638,17

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 490,90	R\$ 452,86	R\$ 528,95
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
55.6027	11.3267	1.53	0.155

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
420,00	R\$ 490,90	R\$ 206.178,34
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
169,05	R\$ 1.831,19	R\$ 309.563,48

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 515.741,82
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 516.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 361.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 516.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Jundiá, Sexta-feira, 13 de Setembro de 2024

**Luiz Viriato Martins Cabral**

0600832340

- 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.

11/09/2024 15:01

22°6'13"S / 51°26'18"W



Fachada

11/09/2024 14:58

22°6'12"S / 51°26'20"W



Rua do imóvel

11/09/2024 14:58

22°6'12"S / 51°26'20"W



Vista da rua

11/09/2024 15:01

22°6'13"S / 51°26'18"W



Fachada

11/09/2024 15:02

22°6'14"S / 51°26'18"W



Numero do imóvel

11/09/2024 15:02

22°6'13"S / 51°26'18"W



Fachada

11/09/2024 15:02

22°6'13"S / 51°26'18"W



Fachada