

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010228876	Data Solicitação 11/03/2025
Empresa responsável LVC ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS	Avaliador responsável Luiz Viriato Martins Cabral	CREA 0600832340
Proponente ISABELLA AYRES DE SOUZA DUTRA		CPF/CNPJ 447.437.738-90

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alcindo Salles	Número 36	Complemento Lote B / Quadra 03	
Bairro Vila Real	Município Marília	UF SP	CEP 17523750
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 56.716	Núm. Registro de Imóveis 01º Registro de Imóveis de	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
TERRENO
125,00m²
R\$ 422,63/m²
R\$ 52.828,14
ÁREA CONSTRUÍDA
89,15m²
R\$ 2.333,26/m²
R\$ 208.010,17
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 261.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 183.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 89.15
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 89.15
21 - Área Averbada (em m²) 89.15	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Garagem	1	Cerâmica	Pintura	Telheiro
Sala de estar	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Dormitório	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Banheiro Social	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Suíte	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Área de serviço coberta	1	Cerâmica	Pintura	Telheiro

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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo	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) 125	04 - Testada/Frente (em metros) 5
05 - Fundos (em metros) 5	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

14996000000

04 - Observações Finais

Vistoria externa, informações contidas neste laudo referentes a parte interna do imóvel foram retiradas do laudo de concessão disponibilizado.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 350.000,00

Endereço
Rua Domingos Jorge Velho, 401 , Vila Real

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

Área privativa	Valor
100,00	R\$ 350.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
imobiliária união	(14) 4027000	corretor

AMOSTRA 2
R\$ 270.000,00

Endereço
Rua Zoroastro Alves de Souza, 53 , Vila Real

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

Área privativa	Valor
90,00	R\$ 270.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Toca imóveis	(14) 4027000	corretor

AMOSTRA 3
R\$ 270.000,00

Endereço
Rua Ângelo Capeloza, 55 , Vila Real

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

Área privativa	Valor
90,00	R\$ 270.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Toca imóveis	(14) 4027000	corretor

AMOSTRA 4
R\$ 430.000,00

Endereço
Rua Domingos Jorge Velho, 601 , Vila Real

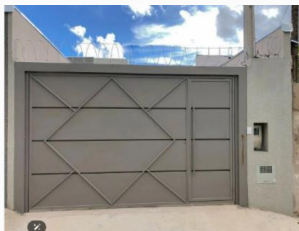
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 430.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Moradas imóveis	(14) 3060924	corretor

AMOSTRA 5
R\$ 380.000,00


Endereço Rua Domingos Jorge Velho, 502, Vila Real			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 115,00	Valor R\$ 380.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
Contato Moradas imoveis	Telefone Contato (14) 3060924	Nome Corretora corretor	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão I	Grau de fundamentação I
--	------------------------------	-----------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Nova Regular	60	33,33	0,003	20	0,180
1	4	Nova(até 5 anos)	60	6,67		20	0,029
2	15	Nova Regular	60	25,00	0,003	20	0,127
3	10	Nova Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
4	10	Nova Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
5	10	Nova Regular	60	16,67	0,003	20	0,080

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	89,15	R\$ 2.046,06	1,39	0,180	R\$ 2.333,26	R\$ 208.010,17
1	100,00	R\$ 2.046,06	1,39	0,029	R\$ 2.761,55	R\$ 276.154,67
2	90,00	R\$ 2.046,06	1,21	0,127	R\$ 2.161,31	R\$ 194.518,31
3	90,00	R\$ 2.046,06	1,21	0,080	R\$ 2.277,67	R\$ 204.990,66
4	120,00	R\$ 2.046,06	1,56	0,080	R\$ 2.936,51	R\$ 352.380,64
5	115,00	R\$ 2.046,06	1,39	0,080	R\$ 2.616,50	R\$ 300.897,68

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	150,00	R\$ 73.845,33	R\$ 492,30	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 443,07
2	200,00	R\$ 75.481,69	R\$ 377,41	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 339,67
3	150,00	R\$ 65.009,34	R\$ 433,40	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 390,06
4	150,00	R\$ 77.619,36	R\$ 517,46	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 465,72
5	150,00	R\$ 79.102,32	R\$ 527,35	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 474,61

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 422,63	R\$ 295,84	R\$ 549,41

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 422,63	R\$ 383,74	R\$ 461,51

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
56.8341	13.4479	1.53	0.184

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
125,00	R\$ 422,63	R\$ 52.828,14

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
89,15	R\$ 2.333,26	R\$ 208.010,17

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 260.838,31
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 261.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 183.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 261.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Jundiaí, Sexta-feira, 14 de Março de 2025



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.



FACHADA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



RELÓGIO DE ENERGIA



RELÓGIO DE ÁGUA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



LOGRADOURO