

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010466778	Data Solicitação 16/07/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente WILLIAN RODRIGUES DE LIMA BARBOSA	CPF/CNPJ 383.292.798-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Chaves de França	Número 11-35	Complemento LT 04, QD R		
Bairro Vila Alto Paraíso	Município Bauru	UF SP	CEP 17055020	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 67.525	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE BAURU - SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
300,00m²	183,63m²
R\$ 742,31/m²	R\$ 3.079,68/m²
R\$ 222.694,30	R\$ 565.520,85
VALOR DE MERCADO	
R\$ 788.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 552.000,00	

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) 8
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 3	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 4	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 183,63
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 183,63
21 - Área Averbada (em m²) 183,63	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	

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 Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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) 300,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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 Imóvel Residencial, situado à Rua José Chaves de França, nº 11-35, Vila Alto Paraíso, Município de Bauru - SP. Coordenada de localização: 22°20'21.2"S 49°06'09.5"W Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão. Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado. Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão. As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedificação, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.	

<

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Metodologia	Grau de precisão
Método Evolutivo	III
	Grau de fundamentação
	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	8	Nova Regular	70	11,43	0,003	20	0,054
1	10	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	183,63	R\$ 2.085,95	1,56	0,068	R\$ 3.079,68	R\$ 565.520,85	
1	120,00	R\$ 2.085,95	1,21	0,054	R\$ 2.352,37	R\$ 282.284,10	
2							
3							
4							
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	214,00	R\$ 172.715,90	R\$ 807,08	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 668,27
2	142,00	R\$ 114.330,00	R\$ 805,14	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 659,41
3	209,00	R\$ 155.000,00	R\$ 741,63	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 647,44
4	215,00	R\$ 220.000,00	R\$ 1.023,26	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 847,26
5	400,00	R\$ 380.000,00	R\$ 950,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 889,20

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 742,31	R\$ 519,62	R\$ 965,01

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 742,31	R\$ 662,85	R\$ 821,78
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
116.1309	15.6444	1.53	0.2141

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
300,00	R\$ 742,31	R\$ 222.694,30
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
183,63	R\$ 3.079,68	R\$ 565.520,85

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 788.215,14
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 788.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 552.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 788.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO	
São Paulo, Sábado, 19 de Julho de 2025	



Marcos Fortunato Taveira

5.068.999.408

■ 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.

1.0.0

powered by
inspecto by

1 | 1



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando - identificação



Identificação do logradouro



Logradouro



Logradouro



Vizinho à direita - identificação



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho forntal - identificação



Vizinho forntal



Croqui