

DADOS DO PEDIDO

| | | | |
|---|--|---------------------------------------|--|
| Solicitante Santander | Nº do Pedido 0010301120 | Data Solicitação 14/05/2024 | |
| Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT | Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad | CREA 5062265096 | |
| Proponente ANDREIA MELO DO PRADO | | CPF/CNPJ 225.570.478-13 | |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|--|-----------------------------|---|------------------------|
| Endereço Rua Hermolino Rodrigues de Carvalho | Número 257 | Complemento Lote 28, Quadra 6 | CEP 17523275 |
| Bairro Jardim Nacional | Município Marília | | UF SP |
| Tipo do imóvel Casa | Matrícula 14.199 | Núm. Registro de Imóveis 01º CRI MARÍLIA - SP | IPTU |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 374.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 262.000,00

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) 10 |
| 05 - Ano Construção 0 | 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 1 | 12 - N° de Dormitórios 1 |
| 13 - N° de Vagas Cobertas 0 | 14 - N° de Vagas Descobertas 0 |
| 15 - N° de Vagas Privativas 0 | 16 - Fachada Principal Pintura |
| 17 - Esquadrias Alumínio | 18 - Área Privativa (em m²) 170.86 |
| 19 - Área Comum (em m²) 0 | 20 - Área Total (em m²) 170.86 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 170.86 | 22 - Área não Averbada (em m²) 0 |
| 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 Iluminação Pública Pavimentação Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação Asfalto | 04 - Restritivos Nenhum |

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Prof. Antonio da Silva Penteado - Antonio Carlos Nascimento da Silva - Jardim Planalto

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)

250

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

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?

Não

04 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Não

09 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Não

11 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Não

14 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

16 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

17 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Não

18 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

19 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

21 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

22 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 200,00

Endereço
Rua Antônio José Lemos, s/n , Jardim Santa Clara

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 2 | 1 | 2 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-------------------|
| 90,00 | R\$ 200,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 15 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 180,00 | Médio | Terreno Plano |

URL
<https://www.moradasimoveis.com/imovel/casa-de-90-m-com-2-quartos-jardim-nacional-marilia/CA10058-ROD0?from=sale>
AMOSTRA 2
R\$ 270.000,00

Endereço
Rua Hélio Lavagnini, s/n , Jardim Nacional

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 2 | 1 | 2 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 100,00 | R\$ 270.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 15 | Médio | Regular |

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

URL
<https://www.moradasimoveis.com/imovel/casa-de-100-m-com-2-quartos-jardim-nacional-marilia/CA10144-ROD0?from=sale>
AMOSTRA 3
R\$ 286.000,00

Endereço
Rua Sílvio Battistetti, s/n , Jardim Santa Clara

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 2 | 1 | 2 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 110,00 | R\$ 286.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 15 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 250,00 | Médio | Terreno Plano |

URL
<https://www.moradasimoveis.com/imovel/casa-de-110-m-com-2-quartos-jardim-nacional-marilia/CA9784-ROD0?from=sale#mapa>
AMOSTRA 4
R\$ 320.000,00

Endereço
Rua Hermolino Rodrigues de Carvalho, s/n , Jardim Nacional

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 3 | 2 | 7 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 120,00 | R\$ 320.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 15 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 250,00 | Médio | Terreno Plano |

URL
<https://www.moradasimoveis.com/imovel/casa-de-120-m-com-3-quartos-jardim-nacional-marilia/CA10853-ROD0?from=sale>

AMOSTRA 5

R\$ 360.000,00



| | | | |
|--|--------------------------------------|---|------------------------|
| Endereço Rua Mário de Oliveira, s/n , Jardim Santa Clara | | | |
| Tipo de Imóvel Casa | Qtd. Quartos 3 | Qtd. Banheiros 3 | Qtd. Vagas 2 |
| Área privativa 192,00 | Valor R\$ 360.000,00 | | |
| Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio | Estado de conservação Regular | |
| Área do terreno 250,00 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | |
| URL https://www.moradasimoveis.com/imovel/casa-de-192-m-com-3-quartos-jardim-nacional-marilia/CA10745-ROD0?from=sale | | | |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | | |
|--------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| Outra | III | II |

QUADRO DE RESUMO

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 374.000,00 |
| Fator de liquidez | 0,7000 |
| Valor de venda forçada | R\$ 262.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 374.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 14.199 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Marília- SP: Terreno com 250,00m² e Construção com 170,86 m².
- Informações extraídas do Certidão de Valor Venal nº 0688355/2024 Terreno com 150,00 m² e Construção com 170,86 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 170,86 m² e área de terreno de 250,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 120.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.900,00 a R\$2.700,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.
- Foi observado no momento da vistoria a Identificação numérica feita com material improvisado (caneta e/ou tinta), conforme relatório fotográfico.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 22 de Maio de 2024

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- 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.



FACGADA



RUA



RUA



ID. NUMÉRICA



VIZINHO



VIZINHO



PLACA DA RUA

OS: 0010301120

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Hermolino Rodrigues de Carvalho, 257

Andar:

Complemento: Lote 28, Quadra 6

CEP: 17523-275

Bairro: Jardim Nacional

Cidade: Marília - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa


Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010301120


Elemento Comparativo 1

| | | | | | |
|---|--|----------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
|  | Endereço: Rua Antônio José Lemos, s/n | | | | |
| | CEP: 17523-330 | Bairro: Jardim Santa Clara | Cidade: Marília - SP | | |
| | Nº vagas: 2 | Nº dormitórios: 2 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 1 | Idade aparente: 15 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-) | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | |
| | Imobiliária: Moradas Imóveis | Contato: | Telefone: (14) 3306-0924 | | |
| | Área Construída: 90,00 m ² | Data: 22/05/2024 | Valor: R\$ 200.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0wkjN4ED0 | | | | |


Elemento Comparativo 2

| | | | | | |
|---|--|-------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
|  | Endereço: Rua Hélio Lavagnini, s/n | | | | |
| | CEP: 17523-270 | Bairro: Jardim Nacional | Cidade: Marília - SP | | |
| | Nº vagas: 2 | Nº dormitórios: 2 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 1 | Idade aparente: 15 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-) | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | |
| | Imobiliária: Moradas Imóveis | Contato: | Telefone: (14) 3306-0924 | | |
| | Área Construída: 100,00 m ² | Data: 22/05/2024 | Valor: R\$ 270.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0wkjN4ED0 | | | | |


Elemento Comparativo 3

| | | | | | |
|--|--|----------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
|  | Endereço: Rua Sílvio Battistetti, s/n | | | | |
| | CEP: 17523-350 | Bairro: Jardim Santa Clara | Cidade: Marília - SP | | |
| | Nº vagas: 2 | Nº dormitórios: 2 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 1 | Idade aparente: 15 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-) | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | |
| | Imobiliária: Moradas Imóveis | Contato: | Telefone: (14) 3306-0924 | | |
| | Área Construída: 110,00 m ² | Data: 22/05/2024 | Valor: R\$ 286.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMxkjN4ED0 | | | | |

Elemento Comparativo 4

| | | | | | |
|---|--|-------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
|  | Endereço: Rua Hermolino Rodrigues de Carvalho, s/n | | | | |
| | CEP: 17523-275 | Bairro: Jardim Nacional | Cidade: Marília - SP | | |
| | Nº vagas: 7 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 2 | Idade aparente: 15 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-) | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | |
| | Imobiliária: Moradas Imóveis | Contato: | Telefone: (14) 3306-0924 | | |
| | Área Construída: 120,00 m ² | Data: 22/05/2024 | Valor: R\$ 320.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMxkjN4ED0 | | | | |

Elemento Comparativo 5

| | | | | | |
|---|--|----------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
|  | Endereço: Rua Mário de Oliveira, s/n | | | | |
| | CEP: 17523-320 | Bairro: Jardim Santa Clara | Cidade: Marília - SP | | |
| | Nº vagas: 2 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 3 | Idade aparente: 15 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | |
| | Imobiliária: Moradas Imóveis | Contato: | Telefone: (14) 3306-0924 | | |
| | Área Construída: 192,00 m ² | Data: 22/05/2024 | Valor: R\$ 360.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMxkjN4ED0 | | | | |

Cálculo do Valor do Imóvel

| Item | Preço | Área Construída (m ²) | Fator Oferta | Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²) | Parcela das Benefeitorias (%) | Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) | Fator Padrão Construtivo | Fator Área | Fator Área de terreno / Área construída | Fator esquina | Fator transposição | Variação Monetária Final (R\$/m ²) | Valor Homogeneizado (R\$/m ²) | Fator Acumulado | Valor Saneado (R\$/m ²) |
|------|------------|-----------------------------------|--------------|--|-------------------------------|---|--------------------------|------------|---|---------------|--------------------|--|---|-----------------|-------------------------------------|
| 1 | 200.000,00 | 90,00 | 0,95 | 2.111,11 | 65 | 1,0430 | 1,1319 | 0,9230 | 0,8964 | 1,0000 | 1,0000 | -141,26 | 1.969,85 | 0,9331 | 1.969,85 |
| 2 | 270.000,00 | 100,00 | 0,95 | 2.565,00 | 65 | 1,0430 | 1,1319 | 0,9352 | 0,8964 | 1,0000 | 1,0000 | -140,25 | 2.424,75 | 0,9453 | 2.424,75 |
| 3 | 286.000,00 | 110,00 | 0,95 | 2.470,00 | 65 | 1,0430 | 1,1319 | 0,9464 | 0,8572 | 1,0000 | 1,0000 | -204,25 | 2.265,75 | 0,9173 | 2.265,75 |
| 4 | 320.000,00 | 120,00 | 0,95 | 2.533,33 | 65 | 1,0430 | 1,1319 | 0,9155 | 0,8837 | 1,0000 | 1,0000 | -220,85 | 2.312,49 | 0,9128 | 2.312,49 |
| 5 | 360.000,00 | 192,00 | 0,95 | 1.781,25 | 65 | 1,0430 | 1,0000 | 1,0296 | 1,0417 | 1,0000 | 1,0000 | 176,76 | 1.958,01 | 1,0992 | 1.958,01 |
| AV | | 170,86 | | | | | | | | | | | | | 2.186,17 |

Resumo dos Resultados

| Valor Unitário Saneado (R\$/m ²) | Desvio Padrão (R\$/m ²) | Saneamento +30% (R\$/m ²) | Saneamento -30% (R\$/m ²) | Coefficiente de variação (%) | Amplitude do intervalo de confiança (%) | Valor de mercado (R\$) |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---|------------------------|
| 2.186,17 | 210,85 | 2.842,02 | 1.530,32 | 9,64 | 13,22 | 373.528,93 |

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

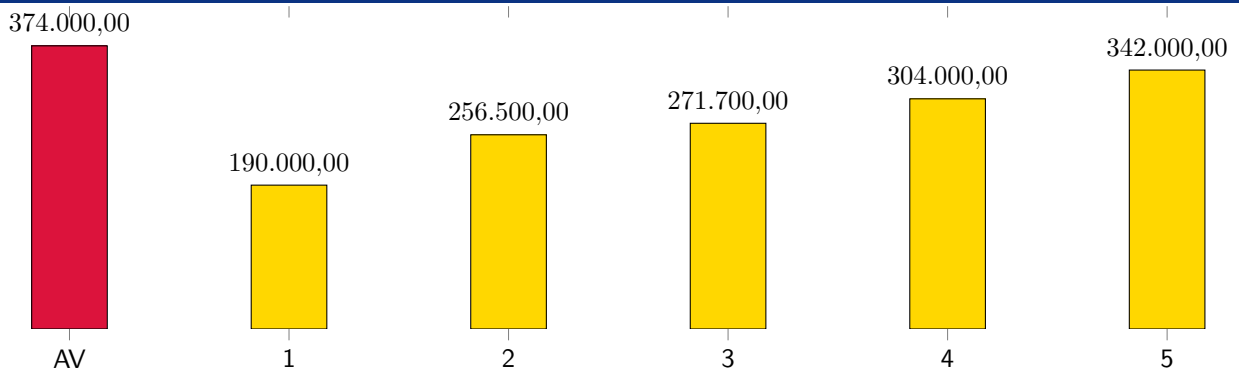
R\$ 374.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta