

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 05/05/2025
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente LEON ZINADER LOPES		CPF/CNPJ 217.879.718-05

DADOS DO IMÓVEL

Endereço R GETULIO VARGAS	Número 1.450	Complemento	
Bairro JARDIM NIAGARA	Município Jardinópolis	UF SP	CEP 14680000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 3.997	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI JARDINOPOLIS	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

576,00m²

R\$ 727,51/m²

R\$ 419.044,80

ÁREA CONSTRUÍDA

277,52m²

R\$ 1.371,16/m²

R\$ 380.524,75

VALOR DE MERCADO

R\$ 800.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 560.000,00

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) 30
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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 277.52
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 277.52
21 - Área Averbada (em m²) 277.52	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

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 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 Irregular
03 - Área (em m²) 576	04 - Testada/Frente (em metros) 40
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	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? Não
03 - Observações O documento fornecido como IPTU, não especifica a área construída.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações O documento fornecido como IPTU, não especifica a área construída, para os cálculos consideramos a área construída averbada.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais O documento fornecido como IPTU, não especifica a área construída, para os cálculos consideramos a área construída averbada. A vistoria foi realizada por aspecto externo. No momento da vistoria o imóvel estava ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 1.200.000,00
	Endereço Rua Cel Clementino, 120 , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 4 Área privativa 350,00 Valor R\$ 1.200.000,00 Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 650,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-centro-jardinopolis-sp-350m2-id-2784172416/?source=ranking%2Cp	
AMOSTRA 2		R\$ 795.000,00
	Endereço Rua Floriano Peixoto, 460 , Jardim Niágara Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 4 Área privativa 250,00 Valor R\$ 795.000,00 Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-jardinopolis-jardim-niagara-360m2-RS795000/id-12360107/	
AMOSTRA 3		R\$ 160.000,00
	Endereço Avenida Prefeito Newton Reis, 0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 160.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-garagem-sp-jardinopolis-centro-200m2-RS160000/id-8343900/	
AMOSTRA 4		R\$ 150.000,00
	Endereço Rua Emilio Torrecillas, 0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Qtd. Quartos 0 Qtd. Banheiros 0 Qtd. Vagas 0 Área privativa 380,00 Valor R\$ 150.000,00 Idade aparente 0 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 222,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardinopolis-bairros-jardinopolis-222m2-venda-RS150000-id-2792205658/?source=ranking%2Cp	
AMOSTRA 5		R\$ 1.300.000,00
	Endereço Rua Rui Barbosa, 0 , Jardim Niágara Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 319,00 Valor R\$ 1.300.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Novo Regular Área do terreno 474,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Jardinopolis/Casa/Padrao/Jardim-Niagara/202445	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular Reparos simples	70	42,86	0,081	20	0,290
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
3							
4							
5	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	277,52	R\$ 2.053,66	0,94	0,290	R\$ 1.371,16	R\$ 380.524,75
1	350,00	R\$ 2.053,66	1,18	0,209	R\$ 1.916,85	R\$ 670.895,81
2	250,00	R\$ 2.053,66	1,18	0,209	R\$ 1.916,85	R\$ 479.211,29
3						
4	380,00					
5	319,00	R\$ 2.053,66	1,45	0,068	R\$ 2.775,32	R\$ 885.325,84

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	650,00	R\$ 529.104,19	R\$ 814,01	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 732,61
2	360,00	R\$ 315.788,71	R\$ 877,19	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 789,47
3	200,00	R\$ 160.000,00	R\$ 800,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 720,00
4	222,00	R\$ 150.000,00	R\$ 675,68	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 608,11
5	474,00	R\$ 414.674,16	R\$ 874,84	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 787,36

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 727,51	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 509,26	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 945,76
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 727,51	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 677,04	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 777,98
Desvio padrão 73.7563	Coef. Variação 10.1382	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1387

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 576,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 727,51	Valor parcial (R\$) R\$ 419.044,80
Área construída averbada (m²) 277,52	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.371,16	Valor parcial (R\$) R\$ 380.524,75

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 799.569,55
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 800.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 560.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 800.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Sexta-feira, 9 de Maio de 2025

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.

08/05/2025 08:20

21°0'52"S / 47°45'46"W



Fachada

08/05/2025 08:20

21°0'51"S / 47°45'45"W



Fachada

08/05/2025 08:20

21°0'51"S / 47°45'45"W



Fachada

08/05/2025 08:20

21°0'51"S / 47°45'45"W



Vista rua

08/05/2025 08:20

21°0'51"S / 47°45'45"W



Vista rua

08/05/2025 08:22

21°0'48"S / 47°45'44"W



Placa rua

08/05/2025 08:19

21°0'52"S / 47°45'46"W



Vizinho direita

08/05/2025 08:19

21°0'52"S / 47°45'46"W



Numero vizinho direita

08/05/2025 08:19

21°0'52"S / 47°45'46"W



Vizinho direita 2

08/05/2025 08:19

21°0'52"S / 47°45'46"W



Numero vizinho direita 2