

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010311723	Data Solicitação 13/12/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente ANDRE OLIVEIRA DO NASCIMENTO		CPF/CNPJ 362.174.668-48

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Jair Domingos Teodoro	Número 3.022	Complemento	
Bairro Park Residencial Colinas	Município Votuporanga	UF SP	CEP 15503368
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 73.030	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 309.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 216.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção 0	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 1	12 - N° de Dormitórios 1
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) 100.95
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 100.95
21 - Área Averbada (em m²) 100.95	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
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
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

Pq. Residencial Santa Amélia, Parque das Nações Unidas I, Parque das Nações Unidas II.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

144.9

04 - Testada/Frente (em metros)

5.66

05 - Fundos (em metros)

11.07

06 - Lado Direito (em metros)

14.66

07 - Lado Esquerdo (em metros)

2.07

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-





03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1				R\$ 420.000,00
	Endereço Rua Arcídio Romani, s/n , Park Residencial Colinas			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 126,00	Valor R\$ 420.000,00		
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 165,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imobiliariapereira.net/imovel/casa-votuporanga-3-quartos-126-m/CA2820-PERJ?from=sale			
AMOSTRA 2				R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Antônio Sebá, s/n , Park Residencial Colinas			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 112,00	Valor R\$ 350.000,00		
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imobiliariapereira.net/imovel/casa-votuporanga-3-quartos-112-m/CA0605-PERJ?from=sale			
AMOSTRA 3				R\$ 260.000,00
	Endereço Rua Armelindo Brunini, s/n , Park Residencial Colinas			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 90,00	Valor R\$ 260.000,00		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 127,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imobiliariapereira.net/imovel/casa-votuporanga-3-quartos-90-m/CA2672-PERJ?from=sale			
AMOSTRA 4				R\$ 299.000,00
	Endereço Rua Nicolau Pignatari, s/n , Park Residencial Colinas			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 78,00	Valor R\$ 299.000,00		
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 132,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imobiliariapereira.net/imovel/casa-votuporanga-3-quartos-78-m/CA0994-PERJ?from=sale			

AMOSTRA 5
R\$ 250.000,00

Endereço
Rua Joaquim Serafim da Silva, s/n , Park Residencial Colinas
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
1
Qtd. Vagas
2
Área privativa
100,00
Valor
R\$ 250.000,00
Idade aparente
15
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Regular
Área do terreno
140,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
<https://www.imobiliariapereira.net/imovel/casa-votuporanga-2-quartos-100-m/CA0565-PERJ?from=sale>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Outra
Grau de precisão
III
Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 309.000,00
Fator de liquidez 0,7000
Valor de venda forçada R\$ 216.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 309.000,00

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 73.030 do Registro de Imóveis de Votuporanga - SP: Terreno com 144,90 m² e Construção com 100,95 m².
- Informações extraídas da Certidão de Valor Venal nº : 22107200900000: Não informa áreas.
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 100,95 m² e área de terreno de 144,90 m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$65.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.500,00 a R\$3.800,00/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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 10 de Janeiro de 2025


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.



Fachada



Identificação do logradouro



Identificação do logradouro 2



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho lateral direita



Vizinho fundos



Vizinho frontal



Fachada Rua Jair Domingos Teodoro



Vista da esquina



Identificação numérica



Medidores



Medidor energia



Hidrômetro

OS: 0010311723

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Park Residencial Colinas

Logradouro: Rua Jair Domingos Teodoro, 3022

Andar:

Complemento:

CEP: 15503-368

Bairro: Park Residencial Colinas

Cidade: Votuporanga - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: B


AvaliaçãoÁrea (m^2): 100,95Unitário (R\$/ m^2): 3.058,19

Valor (R\$): 308.724,51


Valor adotado (R\$):
309.000,00

OS: 0010311723


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Arcídio Romani, s/n					
	CEP: 15503-362	Bairro: Park Residencial Colinas		Cidade: Votuporanga - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos	
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Pereira Imobiliária		Contato:	Telefone: (17) 9817-16033		
	Área Construída: 126,00 m ²	Data: 10/12/025	Valor: R\$ 420.000,00			
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UjMwMTMyATM					


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Antônio Seba, s/n					
	CEP: 15503-360	Bairro: Park Residencial Colinas		Cidade: Votuporanga - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos	
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Pereira Imobiliária		Contato:	Telefone: (17) 9817-16033		
	Área Construída: 112,00 m ²	Data: 10/12/025	Valor: R\$ 350.000,00			
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YjMwMTMyATM					


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Armelindo Brunini, s/n					
	CEP: 15503-060	Bairro: Park Residencial Colinas		Cidade: Votuporanga - SP		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos	
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Pereira Imobiliária		Contato:	Telefone: (17) 9817-16033		
	Área Construída: 90,00 m ²	Data: 10/12/025	Valor: R\$ 260.000,00			
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cjMwMTMyATM					

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Nicolau Pignatari, s/n					
	CEP: 15503-376	Bairro: Park Residencial Colinas		Cidade: Votuporanga - SP		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos	
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Pereira Imobiliária		Contato:	Telefone: (17) 9817-16033		
	Área Construída: 78,00 m ²	Data: 10/12/025	Valor: R\$ 299.000,00			
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gjMwMTMyATM					

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Joaquim Serafim da Silva, s/n					
	CEP: 15503-075	Bairro: Park Residencial Colinas		Cidade: Votuporanga - 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: Pereira Imobiliária		Contato:	Telefone: (17) 9817-16033		
	Área Construída: 100,00 m ²	Data: 10/12/025	Valor: R\$ 250.000,00			
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kjMwMTMyATM					

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	420.000,00	126,00	0,95	3.166,67	80	1,0000	1,0000	1,0570	1,0213	1,0000	1,0000	247,97	3.414,64	1,0783	3.414,64
2	350.000,00	112,00	0,95	2.968,75	80	0,9642	1,0000	1,0263	1,0596	1,0000	1,0000	170,03	3.138,78	1,0573	3.138,78
3	260.000,00	90,00	0,95	2.744,44	80	1,0614	1,0000	0,9717	1,0039	1,0000	1,0000	68,00	2.812,45	1,0248	2.812,45
4	299.000,00	78,00	0,95	3.641,67	80	0,9642	1,0000	0,9376	0,9628	1,0000	1,0000	-466,95	3.174,72	0,8718	3.174,72
5	250.000,00	100,00	0,95	2.375,00	80	1,0614	1,1319	0,9976	1,0058	1,0000	1,0000	375,39	2.750,39	1,1581	2.750,39
AV		100,95													3.058,19

Resumo dos Resultados

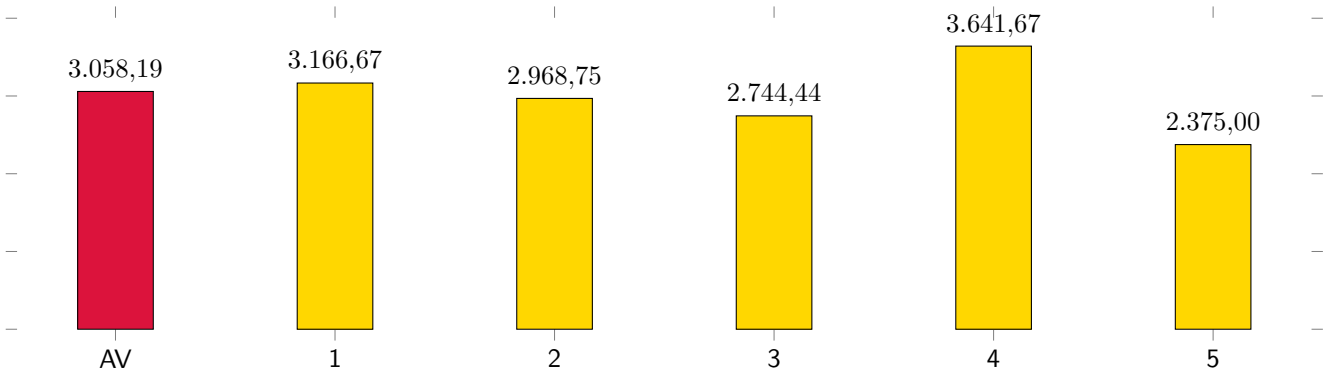
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.058,19	274,76	3.975,65	2.140,73	8,98	12,32	308.724,51

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

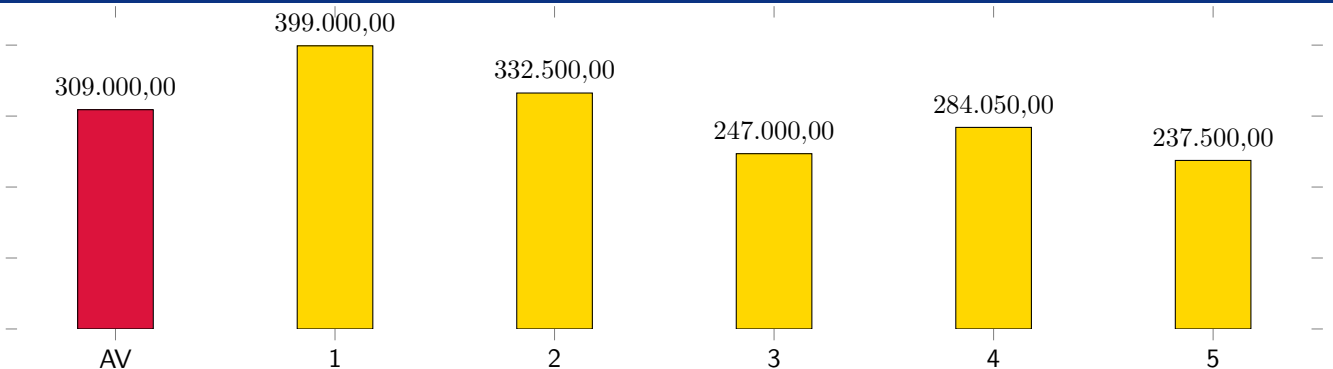
R\$ 309.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta