

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010408655	Data Solicitação 06/09/2024
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente CRISTIANE CARLA FAIANI DE ANGELIS	CPF/CNPJ 255.780.248-40	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Prudente de Moraes	Número 2201	Complemento APARTAMENTO 24 DO CONDOMINIO RENASCER	
Bairro Vila Seixas	Município Ribeirão Preto	UF SP	CEP 14020055
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 73.026	Núm. Registro de Imóveis 2 RIBEIRÃO PRETO	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

38,17m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)R\$ 3.985,55/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 152.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 114.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
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 1	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 38.17
19 - Área Comum (em m²) 3.8	20 - Área Total (em m²) 41.97
21 - Área Averbada (em m²) 38.17	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
cozinha	1	cerâmico	azulejo até o teto	laje
sala	1	cerâmico	massa fina	laje
suite	1	ceramico	massa fina	laje
lavanderia	1	cerâmico	azulejo até o teto	laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 2	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 8	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos**08 - Uso do Edifício**

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Comercial

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

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Shopping

Escola

Rede Bancária

Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Comercial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

11.6

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**

Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Cristiane

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(16) 99302-1810

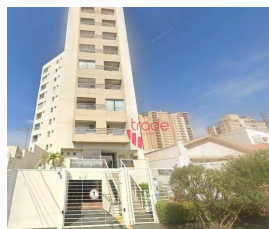
04 - Observações Finais

Não há

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 150.000,00



Endereço

Rua Prudente de Moraes, 1972 , Vila Seixas

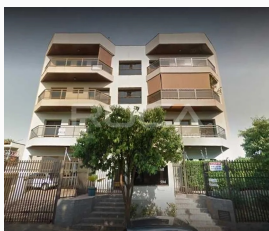
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
41,00	R\$ 150.000,00	R\$ 3.658,54	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-seixas-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-41m2-venda-RS150000-id-2740436906/>

AMOSTRA 2

R\$ 168.000,00



Endereço

Rua Itapura, 594 , Jardim Paulista

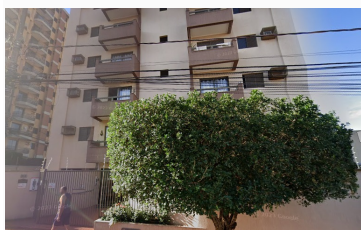
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
48,00	R\$ 168.000,00	R\$ 3.500,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
29	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-46m2-venda-RS168000-id-2737868687/>

AMOSTRA 3

R\$ 170.000,00



Endereço

Rua Prudente de Moraes, 1763 , Vila Seixas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
40,00	R\$ 170.000,00	R\$ 4.250,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
29	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-seixas-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-40m2-venda-RS170000-id-2713619093/>

AMOSTRA 4

R\$ 180.000,00



Endereço

Rua José da Silva, 726 , Jardim Paulista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
42,00	R\$ 180.000,00	R\$ 4.285,71	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS180000-id-2702358827/>

AMOSTRA 5

R\$ 192.000,00



Endereço

Rua Ramos de Azevedo, 0 , Jardim Paulista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
44,00	R\$ 192.000,00	R\$ 4.363,64	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-44m2-venda-RS192000-id-2738319135/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	41,00	R\$ 3.658,54	0,95	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	-	-	-	0,920	S	R\$ 3.197,56
2	48,00	R\$ 3.500,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	-	1,100	S	R\$ 3.657,50
3	40,00	R\$ 4.250,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	-	1,100	S	R\$ 4.441,25
4	42,00	R\$ 4.285,71	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.071,42
5	44,00	R\$ 4.363,64	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	-	1,100	S	R\$ 4.560,00
R\$ 4.011,58														R\$ 3.985,55

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.985,55	R\$ 2.789,88	R\$ 5.181,21

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.985,55	R\$ 3.599,46	R\$ 4.371,64
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
564.2634	14.1577	1.53	0.1937

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
38,17	R\$ 3.985,55	R\$ 152.128,38

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 152.128,38
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 114.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 152.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quinta-feira, 12 de Setembro de 2024



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.

09/09/2024 06:18

21°11'20"S / 47°47'54"W



Fachada

09/09/2024 06:19

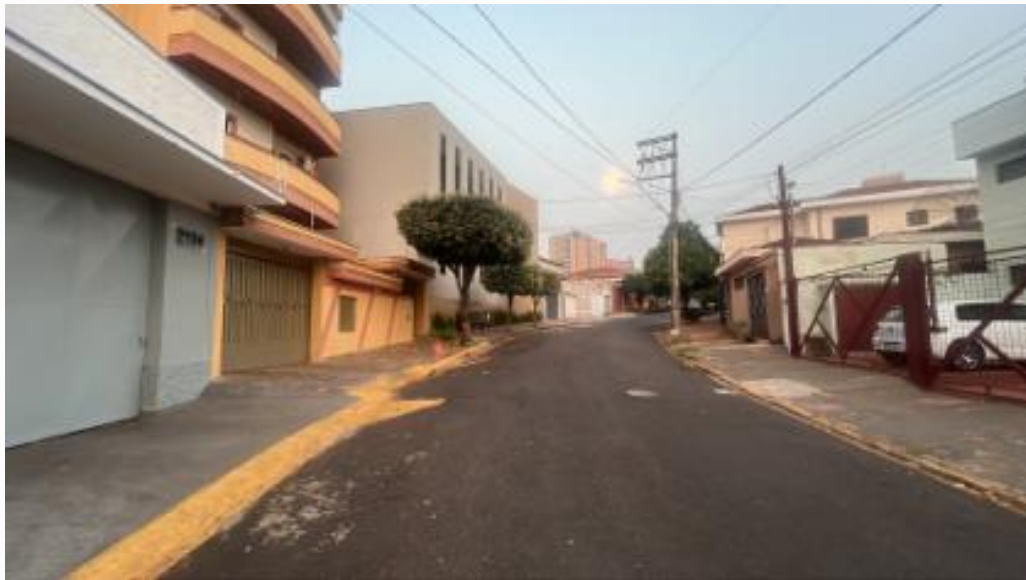
21°11'20"S / 47°47'54"W



Número do condomínio

09/09/2024 06:18

21°11'20"S / 47°47'54"W



Rua

09/09/2024 06:18

21°11'20"S / 47°47'54"W



Rua

09/09/2024 06:18

21°11'20"S / 47°47'54"W



Fachada

09/09/2024 06:23

21°11'19"S / 47°47'56"W



Placa da rua

12/09/2024 09:26

21°11'19"S / 47°47'54"W



Banheiro suite

12/09/2024 09:26

21°11'19"S / 47°47'54"W



Suite

12/09/2024 09:27

21°11'19"S / 47°47'54"W



Cozinha e lavanderia

12/09/2024 09:27

21°11'19"S / 47°47'54"W



Sala de tv

12/09/2024 09:29

21°11'19"S / 47°47'54"W



Número do apartamento