

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 641200282672	Data Solicitação 10/03/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente OSNI DIAS JUNIOR		CPF/CNPJ 384.167.778-96

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Brasilino Colaço Ribeiro	Número 70	Complemento Lote nº11, Quadra nº34	
Bairro Rocio	Município Iguape	UF SP	CEP 11920000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 145.680	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI IGUAPE - SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 253.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 177.000,00

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) 15
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 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) 134.52
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 134.52
21 - Área Averbada (em m²) 134.52	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 Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

Rocio e Porta do Ribeira

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

254.62

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

11

06 - Lado Direito (em metros)

24

07 - Lado Esquerdo (em metros)

24.5

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\$ 400.000,00

Endereço
Rua Sao Pedro, s/n , Barra Ribeira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	5	4

Área privativa	Valor
199,00	R\$ 400.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
330,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-barra-do-ribeira-litoral-sul-iguape-sp-2983008230.html>
AMOSTRA 2
R\$ 240.000,00

Endereço
Estrada da Barra, s/n , Porto da Balsa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	5

Área privativa	Valor
123,00	R\$ 240.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
273,00	Médio	Terreno Plano

URL
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-123-m-por-r\\$-2984404725.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-123-m-por-r$-2984404725.html)
AMOSTRA 3
R\$ 260.000,00

Endereço
Rua Décio Martins, s/n , Barra do Ribeira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	4

Área privativa	Valor
112,00	R\$ 260.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Regular Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
451,64	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-mobiliado-barra-do-ribeira-iguape-sp-112m2-id-2771930321/>
AMOSTRA 4
R\$ 280.000,00

Endereço
Rua porto da balsa, s/n , Barra do Ribeira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa	Valor
160,00	R\$ 280.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
545,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-iguape-sp-160m2-id-2719374349/>

AMOSTRA 5
R\$ 270.000,00

Endereço
Rua Dom Pedro II, s/n , Barra da Ribeirão
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
3
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
4
Área privativa
140,00
Valor
R\$ 270.000,00
Idade aparente
20
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Regular
Área do terreno
250,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/imoveis/casa-plana-a-venda-vel-da-jureia-iguape-sp-1356077848?lis=listing_1001
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Outra
Grau de precisão
III
Grau de fundamentação
II
QUADRO DE RESUMO
Valor de avaliação R\$ 253.000,00
Fator de liquidez 0,7000
Valor de venda forçada R\$ 177.000,00
AVALIAÇÃO FINAL
Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 253.000,00
COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 145.680 do Registro de Imóveis de Iguape - SP: Terreno com 254,62m² e Construção com 134,52m².
- Informações extraídas do IPTU nº 05.0034.0371: Terreno com 255,00m² e Construção com 134,52m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 134,52m² e área de terreno de 254,62m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$50.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.700,00 a R\$2.300,00/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, Quinta-feira, 13 de Março 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



numeração casa



Placa da rua



Rua 1



Rua 2



Rua 3



Vizinho 1



Vizinho frente



Vizinho 2

OS: 641200282672

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Avenida Brasilino Colaço Ribeiro, 70

Andar:

Complemento: Lote nº11, Quadra nº34

CEP: 11920-000

Bairro:Rocio

Cidade: Iguape - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 134,52Unitário (R\$/ m^2): 1.883,75


Valor (R\$): 253.402,27

Valor adotado (R\$):
253.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Sao Pedro, s/n				
	CEP: 11920-000	Bairro: Barra Ribeira	Cidade: Iguape - SP		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: IMOBILIÁRIA QUINCAS IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (11) 9806-60945	
	Área Construída: 199,00 m ²	Data: 12/03/2025	Valor: R\$ 400.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QT00ETN5ATM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Estrada da Barra, s/n				
	CEP: 11920-000	Bairro: Porto da Balsa	Cidade: Iguape - SP		
	Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Capella Imóveis		Contato:	Telefone: (13) 3429-1134	
	Área Construída: 123,00 m ²	Data: 12/03/2025	Valor: R\$ 240.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UT00ETN5ATM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Décio Martins, s/n				
	CEP: 11920-000	Bairro: Barra do Ribeira	Cidade: Iguape - SP		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: RE/MAX GROW		Contato:	Telefone: (13) 9811-00680	
	Área Construída: 112,00 m ²	Data: 12/03/2025	Valor: R\$ 260.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YT00ETN5ATM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua porto da balsa, s/n				
	CEP: 11920-000	Bairro: Barra do Ribeira	Cidade: Iguape - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Ana Rezani Negocios Imobiliários		Contato:	Telefone: (15) 9960-00095	
	Área Construída: 160,00 m ²	Data: 12/03/2025	Valor: R\$ 280.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cT00ETN5ATM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Dom Pedro II, s/n				
	CEP: 11920-000	Bairro: Barra da Ribeirão	Cidade: Iguape - SP		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Willians Meda Imobiliária em Guarulhos		Contato:	Telefone: (11) 2441-4141	
	Área Construída: 140,00 m ²	Data: 12/03/2025	Valor: R\$ 270.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gT00ETN5ATM				

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	400.000,00	199,00	0,95	1.909,55	80	1,0000	1,0000	1,0502	1,0282	1,0000	1,0000	149,58	2.059,13	1,0783	2.059,13
2	240.000,00	123,00	0,95	1.853,66	80	1,0499	1,0000	0,9779	0,9671	1,0000	1,0000	-27,93	1.825,73	0,9849	1.825,73
3	260.000,00	112,00	0,95	2.205,36	80	1,1107	1,0000	0,9552	0,8531	1,0000	1,0000	-227,33	1.978,02	0,8969	1.978,02
4	280.000,00	160,00	0,95	1.662,50	80	1,0499	1,0000	1,0443	0,8839	1,0000	1,0000	-52,88	1.609,62	0,9682	1.609,62
5	270.000,00	140,00	0,95	1.832,14	80	1,0499	1,0000	1,0100	1,0123	1,0000	1,0000	114,12	1.946,26	1,0623	1.946,26
AV		134,52													1.883,75

Resumo dos Resultados

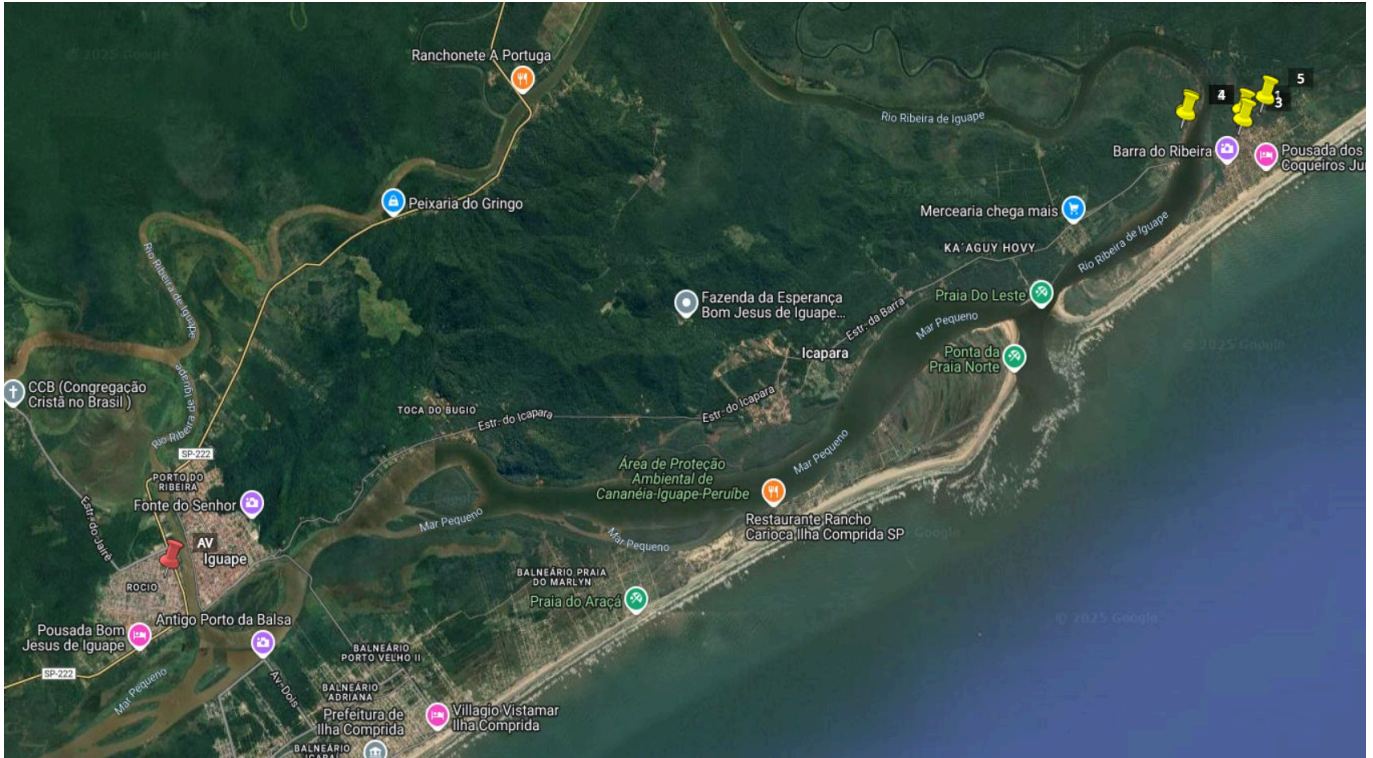
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
1.883,75	174,94	2.448,88	1.318,63	9,29	12,73	253.402,27

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

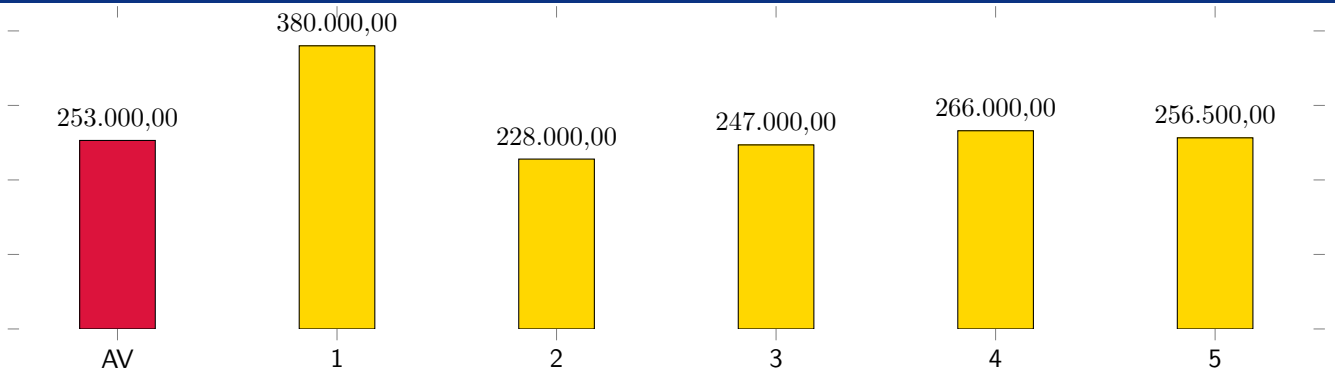
R\$ 253.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta