

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010300981	Data Solicitação 02/12/2024
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente RODRIGO ANTONIO ROSA		CPF/CNPJ 219.168.858-61

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João dos Santos	Número 921	Complemento	
Bairro Vila Clementina	Município São José do Rio Preto	UF SP	CEP 15051430
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 79989	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI de São José do Rio	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
420,00m ²	133,24m ²
R\$ 551,10/m ²	R\$ 3.704,58/m ²
R\$ 231.460,82	R\$ 493.597,76
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 725.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 507.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 24
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 1
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 4
15 - N° de Vagas Privativas 6	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 133.24
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 133.24
21 - Área Averbada (em m²) 133.24	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	Vistoria Externa	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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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**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)

420

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

42

07 - Lado Esquerdo (em metros)

42

08 - Fração ideal (em %)

100

MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA**01 - Zoneamento de Ocupação do Imóvel****02 - Usos Permitidos****03 - Taxa de Ocupação (TO)****04 - Índice de Aproveitamento (IA)****MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

01 - É possível vincular o imóvel à documentação? Quando as informações descritas na matrícula e no IPTU não identifica a localização física do imóvel.

Sim

02 - Foi encontrada alguma divergência entre a área documentada e as áreas constantes no local?

Não

03 - O imóvel está encravado? Sem acesso direto ao imóvel, não possuindo servidão de passagem.

Não

04 - O imóvel possui fração ideal?

Não

05 - O imóvel pode vir a sofrer mutilação? Considerar imóveis de fácil individualização física.

Sim

06 - O imóvel possui baixa liquidez perante o mercado local? Considerar imóveis com baixa atratividade devido às suas características e perfil de público exclusivo

Não

07 - O imóvel encontra-se fora da zona urbana e em local de baixa circulação?

Não

08 - O imóvel possui risco de não poder ser dado em garantia? Indicação na matrícula de que o imóvel não pode ser alienado, por exemplo.

Não

09 - A atividade do imóvel ou o seu uso atual podem acarretar risco de imagem ao Banco em eventual internalização? Considerar atividades como igrejas, hospitais, escolas, etc.

Não

10 - O imóvel é fruto de doação da prefeitura? Analisar se o imóvel foi adquirido através de doação efetuada pelos órgãos públicos. Essa indicação estará averbada na matrícula.

Não

11 - O imóvel é considerado tombado? Considerar imóveis com valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados.

Não

12 - O imóvel possui área de Reserva Legal suficiente para atender ao exigido pela Lei ou ao que consta averbado em matrícula?

Sim

13 - O imóvel possui curso d'água? Considerar córregos, rios, lagos, etc.

Não

14 - O imóvel possui servidão de passagem? Analisar se o avaliando é passível de ser licenciado.

Não

15 - O imóvel encontra-se em região com histórico de eventos meteorológicos extremos? Considerar regiões com alagamentos, ventanias, deslizamento de terras, etc.

Não

16 - O imóvel está suscetível ao risco de invasão e/ou danos físicos? Considerar imóveis passíveis de apropriações indevidas de acordo com a sua localização e vulnerabilidade.

Não

17 - O imóvel possui proximidade com áreas de ocupação irregular? Encontra-se próximo de comunidade?

Não

18 - No imóvel há indícios de trabalho escravo?

Não

19 - O imóvel possui indícios de área alagadiça? Considerar os indícios das vistorias presenciais e manchas indicativas nas imagens do Google Earth.

Não

20 - Há indicação positiva no LIC?

Não

21 - PARECER: Considerando os riscos identificados acima, o imóvel é passível de ser aceito como garantia?

Sim

22 - Observações

-

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria Externa

04 - Observações Finais

Vistoria Externa

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 385.000,00


Endereço
Rua Urbino José Lopes, 00 , Parque das Flores II

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

Área privativa	Valor
110,00	R\$ 385.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
31	Médio	Regular

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

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-do-rio-preto-parque-das-flores-ii-180m2-RS385000/id-8714559/>

AMOSTRA 2
R\$ 315.000,00


Endereço
Avenida José da Silva Sé, 3 , Condomínio Residencial Parque da Liberdade I

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

Área privativa	Valor
80,00	R\$ 315.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
19	Médio	Nova Regular

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

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-do-rio-preto-condominio-residencial-parque-da-liberdade-iii-143m2-RS315000/id-24536109/#listPic&Maps>

AMOSTRA 3
R\$ 690.000,00


Endereço
Rua João Antônio Sicoli, 00 , Jardim Maracanã

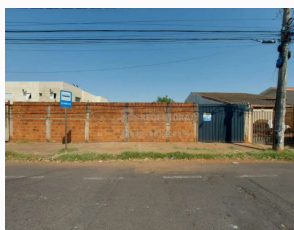
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	3	2

Área privativa	Valor
165,00	R\$ 690.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
16	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
225,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-do-rio-preto-jardim-maracana-225m2-RS690000/id-25672464/>

AMOSTRA 4
R\$ 250.000,00


Endereço
Rua Jaguaré, 320 , Parque Jaguaré

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 250.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
400,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-jose-do-rio-preto-parque-jaguare-400m2-RS250000/id-25281851/>

AMOSTRA 5
R\$ 230.000,00

Endereço
Rua José Segallio Filho, 00, Vila Clementina
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 230.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
360,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-jose-do-rio-preto-parque-das-flores-ii-360m2-RS230000/id-25416319/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	24	Nova Regular	60	40,00	0,003	20	0,226
1	31	Regular	60	51,67	0,025	20	0,326
2	19	Nova Regular	60	31,67	0,003	20	0,168
3	16	Nova Regular	60	26,67	0,003	20	0,137
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	133,24	R\$ 2.036,30	2,35	0,226	R\$ 3.704,58	R\$ 493.597,76
1	110,00	R\$ 2.036,30	1,74	0,326	R\$ 2.388,09	R\$ 262.690,03
2	80,00	R\$ 2.036,30	1,25	0,168	R\$ 2.117,75	R\$ 169.420,16
3	165,00	R\$ 2.036,30	1,90	0,137	R\$ 3.338,92	R\$ 550.921,98
4						
5						

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	180,00	R\$ 122.309,97	R\$ 679,50	1,00	0,90	0,89	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 544,28
2	200,00	R\$ 145.579,84	R\$ 727,90	1,00	0,90	0,91	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 596,15
3	225,00	R\$ 139.078,02	R\$ 618,12	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 511,81
4	400,00	R\$ 250.000,00	R\$ 625,00	1,00	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 551,25
5	360,00	R\$ 230.000,00	R\$ 638,89	1,00	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 552,00

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 551,10	R\$ 385,77	R\$ 716,43

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 551,10	R\$ 530,51	R\$ 571,68
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
30.0863	5.4593	1.53	0.0747

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m ²)	Valor unitário(R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
420,00	R\$ 551,10	R\$ 231.460,82
Área construída averbada (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
133,24	R\$ 3.704,58	R\$ 493.597,76

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 725.058,58
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 725.000,00
Fator de liquidez	0,6993
Valor de venda forçada	R\$ 507.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 725.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 11 de Dezembro de 2024



ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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.

09/12/2024 14:46

20°46'32"S / 49°22'38"W



Fachada

09/12/2024 14:46

20°46'32"S / 49°22'38"W



Numero

09/12/2024 14:53

20°46'29"S / 49°22'36"W



Placa da Rua



Croqui

09/12/2024 14:46

20°46'32"S / 49°22'38"W



Rua direita

09/12/2024 14:48

20°46'32"S / 49°22'38"W



Vizinho direito sem numero

09/12/2024 14:48

20°46'32"S / 49°22'38"W



Vizinho esquerdo

09/12/2024 14:48

20°46'32"S / 49°22'37"W



Vizinho frente sem nuemro

09/12/2024 14:48

20°46'32"S / 49°22'37"W



Sem numero

09/12/2024 14:48

20°46'32"S / 49°22'37"W



Vizinho esquerdo

09/12/2024 14:48

20°46'32"S / 49°22'37"W



Esquerdo

09/12/2024 14:48

20°46'32"S / 49°22'37"W



Numero vizinho esquerdo



Rua esquerda



Croqui Amostras