

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010332714</b>	Data Solicitação <b>07/10/2024</b>
Empresa responsável <b>ALESSANDRO LIMA SANCHEZ</b>	Avaliador responsável <b>ENY KAORI UONO SANCHEZ</b>	CREA <b>5061102131</b>
Proponente <b>Widiane Gomes Da Silva</b>		CPF/CNPJ <b>124.361.134-08</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Presidente Prudente</b>	Número <b>1448</b>	Complemento <b>Lote 26 da Quadra 45</b>	
Bairro <b>Cidade Balneária Nova Peruipe</b>	Município <b>Peruipe</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>11750000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>14051</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º RI de Peruipe/SP</b>	IPTU

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

#### GRAU DE PRECISÃO

I

#### TERRENO

250,00m<sup>2</sup>

R\$ 333,05/m<sup>2</sup>

R\$ 83.261,67

#### ÁREA CONSTRUÍDA

86,75m<sup>2</sup>

R\$ 1.665,79/m<sup>2</sup>

R\$ 144.507,71

#### VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 228.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 158.000,00

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b> -	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Madeira	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 86.75
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 86.75
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 86.75	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Oeste	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	1	-	-	-

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Paralelepípedo	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Lazer  
Centro Comercial  
Ônibus  
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**
**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO**
**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

250.00

**04 - Testada/Frente (em metros)**

10.00

**05 - Fundos (em metros)**

10.00

**06 - Lado Direito (em metros)**

25.00

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

25.00

**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?**

Não

**16 - Observações**

não possui risco

**17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?**

Não

#### 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\$ 110.000,00**

**Endereço**
**Rua Guapore, sn , Cidade Nova Peruíbe**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 110.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>310,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-cidade-balnearia-nova-peruibe-320m2-RS110000/id-12243613/>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 95.000,00**

**Endereço**
**Avenida Padre Anchieta, 4717 , Balneário Stella Maris**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 95.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>250,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-cidade-balnearia-nova-peruibe-250m2-RS95000/id-4977392/#listPic&Maps>
**AMOSTRA 3**
**R\$ 165.000,00**

**Endereço**
**Avenida Luciano de Bona, sn , Bairro dos Prados**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

Área privativa	Valor
<b>70,00</b>	<b>R\$ 165.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>35</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>250,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-peruibe-cidade-balnearia-nova-peruibe-RS165000/id-25233425/#listPic&Maps>
**AMOSTRA 4**
**R\$ 180.000,00**

**Endereço**
**Rua Seis, sn , Vila Romar**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>58,00</b>	<b>R\$ 180.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>10</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>125,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-peruibe-cidade-balnearia-nova-peruibe-125m2-RS180000/id-15159844/>
**AMOSTRA 5**
**R\$ 170.000,00**


Endereço <b>Rua Paschoal Damore, 390 , Jardim Caraminguava</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
Área privativa <b>71,34</b>	Valor <b>R\$ 170.000,00</b>		
Idade aparente <b>12</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	
Área do terreno <b>125,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-peruibe-cidade-balnearia-nova-peruibe-125m2-RS170000/id-10112877/#listPic&amp;Maps">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-peruibe-cidade-balnearia-nova-peruibe-125m2-RS170000/id-10112877/#listPic&amp;Maps</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Método Evolutivo</b>	Grau de precisão <b>I</b>	Grau de fundamentação <b>I</b>
--	------------------------------	-----------------------------------

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Regular	60	16,67	0,025	20	0,096
1							
2							
3	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380
4	10	Regular	60	16,67	0,025	20	0,096
5	12	Regular	60	20,00	0,025	20	0,114

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	86,75	R\$ 2.024,50	0,91	0,096	R\$ 1.665,79	R\$ 144.507,71
1						
2						
3	70,00	R\$ 2.024,50	0,91	0,380	R\$ 1.142,22	R\$ 79.955,60
4	58,00	R\$ 2.024,50	1,22	0,096	R\$ 2.232,78	R\$ 129.501,27
5	71,34	R\$ 2.024,50	0,91	0,114	R\$ 1.632,27	R\$ 116.446,38

**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	310,00	R\$ 110.000,00	R\$ 354,84	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 335,32
2	250,00	R\$ 95.000,00	R\$ 380,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 342,00
3	250,00	R\$ 85.044,40	R\$ 340,18	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 306,16
4	125,00	R\$ 50.498,73	R\$ 403,99	1,00	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 330,87
5	125,00	R\$ 53.553,62	R\$ 428,43	1,00	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 350,88

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 333,05</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 233,13</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 432,96</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

Nº elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 333,05</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 321,54</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 344,55</b>
Desvio padrão <b>16.8162</b>	Coef. Variação <b>5.0492</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.0691</b>

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitário(R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
<b>250,00</b>	<b>R\$ 333,05</b>	<b>R\$ 83.261,67</b>
Área construída averbada (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
<b>86,75</b>	<b>R\$ 1.665,79</b>	<b>R\$ 144.507,71</b>

## QUADRO DE RESUMO

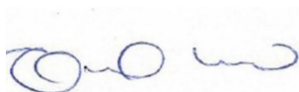
Valor de avaliação	<b>R\$ 227.769,38</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 228.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,6930</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 158.000,00</b>

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 228.000,00</b>
--	-----------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 10 de Outubro 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.

09/10/2024 13:28

24°17'45"S / 47°1'30"W



Fachada do imóvel

09/10/2024 13:28

24°17'45"S / 47°1'30"W



Número de identificação

09/10/2024 13:28

24°17'46"S / 47°1'30"W



Rua baixo

09/10/2024 13:28

24°17'46"S / 47°1'29"W



Rua cima

09/10/2024 13:28

24°17'45"S / 47°1'30"W



Cavalete

09/10/2024 13:28

24°17'45"S / 47°1'30"W



Relógio

09/10/2024 13:29

24°17'45"S / 47°1'30"W



Vizinho lado esquerdo

09/10/2024 13:29

24°17'46"S / 47°1'30"W



Vizinho lado direito



placa rua



croqui

