

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010303931</b>	Data Solicitação <b>01/07/2024</b>
Empresa responsável <b>PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Fábio Betinassi Parro</b>	CREA <b>5060339216</b>
Proponente <b>RENATO CIRINO DE CARVALHO</b>		CPF/CNPJ <b>295.452.568-18</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Alfeu Tadei</b>	Número <b>1713</b>	Complemento	
Bairro <b>Parque das Laranjeiras</b>	Município <b>Matão</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>15995296</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>33.716</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01° CRI MATÃO - SP</b>	IPTU

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

#### GRAU DE PRECISÃO

I

#### TERRENO

137,50m<sup>2</sup>

R\$ 490,25/m<sup>2</sup>

R\$ 67.408,80

#### ÁREA CONSTRUÍDA

68,54m<sup>2</sup>

R\$ 1.401,62/m<sup>2</sup>

R\$ 96.067,23

#### VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 163.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 114.000,00

**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> 15
<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> 2	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
<b>17 - Esquadrias</b> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 68.54
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 68.54
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 68.54	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria por aspecto externo	1	Vistoria por aspecto externo	Vistoria por aspecto externo	Vistoria por aspecto externo

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

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

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Lazer  
Centro Comercial  
Coleta de Lixo  
Escola  
Clínicas/Hospitais

**06 - Localização**

Urbano

**07 - Valor dos Imóveis da Região**

Estável

**08 - Área Urbanizada**

Mais de 75%

**09 - Tendência de uso do terreno**

Residencial

**10 - Situação do Bairro**

Antigo

**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>)**

137.5

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

5.5

**05 - Fundos (em metros)**

5.5

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

25

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

25

**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**

Proprietário / Construtora

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Vistoria por aspecto externo

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

Vistoria por aspecto externo

**04 - Observações Finais**

Vistoria realizada por aspecto externo. No momento da vistoria o imóvel estava ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.  
Se considerarmos a área construída utilizada no laudo anterior o valor do imóvel será de R\$ 220.000,00 e R\$ 155.000,00 de liquidez.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 120.000,00



Endereço		
Rua Dirce Luiza Ribas, 0 , Cidade Jardim		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 120.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
275,00	Médio	Terreno Plano
URL		
<a href="https://www.conquistameuimovel.com.br/imovel/2847718/terreno-venda-matao-sp-cidade-jardim">https://www.conquistameuimovel.com.br/imovel/2847718/terreno-venda-matao-sp-cidade-jardim</a>		

AMOSTRA 2

R\$ 240.000,00



Endereço			
Rua Dirce Luiza Ribas, 0 , Cidade Jardim			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2
Área privativa	Valor		
70,00	R\$ 240.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
137,50	Médio	Terreno Plano	
URL			
<a href="https://www.imobiliariasantaluzia.com.br/imovel/venda/casas/matao/cidade-jardim/13420">https://www.imobiliariasantaluzia.com.br/imovel/venda/casas/matao/cidade-jardim/13420</a>			

AMOSTRA 3

R\$ 260.000,00



Endereço			
Rua Dirce Luiza Ribas, 161 , Cidade Jardim			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2
Área privativa	Valor		
100,00	R\$ 260.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
137,50	Médio	Terreno Plano	
URL			
<a href="https://www.imobiliariasantaluzia.com.br/imovel/venda/casas/matao/cidade-jardim/13421">https://www.imobiliariasantaluzia.com.br/imovel/venda/casas/matao/cidade-jardim/13421</a>			

AMOSTRA 4

R\$ 285.000,00



Endereço			
Avenida José Gonçalves, 1808 , Parque das Laranjeiras			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2
Área privativa	Valor		
120,00	R\$ 285.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
168,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
<a href="http://fortimob.com.br/imovel/2904179/casa-venda-matao-sp-parque-das-laranjeiras-i">http://fortimob.com.br/imovel/2904179/casa-venda-matao-sp-parque-das-laranjeiras-i</a>			

AMOSTRA 5

R\$ 290.000,00



Endereço <b>Avenida Nagib Abi Rached, 253 , Parque das Laranjeiras II</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>110,00</b>	Valor <b>R\$ 290.000,00</b>		
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	
Área do terreno <b>137,50</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://016imoveis.com.br/detalhes/casa/venda/matao/sp/bairro-parque-das-laranjeiras-ii/suites-0/banheiros-1/vagas-2/3039359/1">https://016imoveis.com.br/detalhes/casa/venda/matao/sp/bairro-parque-das-laranjeiras-ii/suites-0/banheiros-1/vagas-2/3039359/1</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 DEPRECIAÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,142	20	0,114
1							
2		Regular	70			20	
3		Regular	70			20	
4	10	Regular	70	14,29	0,103	20	0,082
5	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14	0,032	20	0,025

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	68,54	R\$ 2.002,49	0,79	0,114	R\$ 1.401,62	R\$ 96.067,23
1						
2	70,00	R\$ 2.002,49	1,16		R\$ 2.322,89	R\$ 162.602,19
3	100,00	R\$ 2.002,49	0,94		R\$ 1.882,34	R\$ 188.234,06
4	120,00	R\$ 2.002,49	0,90	0,082	R\$ 1.654,46	R\$ 198.534,87
5	110,00	R\$ 2.002,49	0,91	0,025	R\$ 1.776,71	R\$ 195.438,02

**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	275,00	R\$ 120.000,00	R\$ 436,36	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 392,73
2	137,50	R\$ 77.397,81	R\$ 562,89	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 506,60
3	137,50	R\$ 71.765,94	R\$ 521,93	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 469,74
4	168,00	R\$ 86.465,13	R\$ 514,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 463,21
5	137,50	R\$ 94.561,98	R\$ 687,72	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 618,95

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Fator Extra I)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 490,25</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 343,17</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 637,32</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

Nº elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 490,25</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 433,52</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 546,97</b>
Desvio padrão <b>82.9068</b>	Coef. Variação <b>16.9113</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.2314</b>

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitário(R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
137,50	R\$ 490,25	R\$ 67.408,80
Área construída averbada (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
68,54	R\$ 1.401,62	R\$ 96.067,23

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 163.476,03
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 163.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 114.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 163.000,00
--	----------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Terça-feira, 23 de Julho 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.

02/07/2024 09:14

21°36'5"S / 48°23'55"W



Fachada

02/07/2024 09:14

21°36'5"S / 48°23'55"W



Número

02/07/2024 09:14

21°36'5"S / 48°23'55"W



Fachada vizinho direito

02/07/2024 09:14

21°36'5"S / 48°23'55"W



Número do vizinho direito

02/07/2024 09:14

21°36'5"S / 48°23'55"W



Rua

02/07/2024 09:14

21°36'5"S / 48°23'55"W



Rua

02/07/2024 09:14

21°36'5"S / 48°23'55"W



Fachada do vizinho esquerdo

02/07/2024 09:14

21°36'5"S / 48°23'55"W



Fachada

02/07/2024 09:19

21°36'2"S / 48°23'52"W



Placa da rua