

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº do Pedido 0010277749 | Data Solicitação 25/03/2025 |
| Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT | Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad | CREA 5062265096 |
| Proponente VALMIR ANTONIO DOS SANTOS | | CPF/CNPJ 420.322.374-15 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|--|-----------------------------|---|------------------------|
| Endereço Avenida Edson Vieira Carreira | Número 716 | Complemento Lote nº20, Quadra 48 | |
| Bairro Parque Balneário Oasis | Município Peruíbe | UF SP | CEP 11772626 |
| Tipo do imóvel Casa | Matrícula 12.017 | Núm. Registro de Imóveis 01° CRI PERUIBE - SP | IPTU |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 735.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 515.000,00

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 0 | 14 - N° de Vagas Descobertas 1 |
| 15 - N° de Vagas Privativas 1 | 16 - Fachada Principal Pintura |
| 17 - Esquadrias Alumínio | 18 - Área Privativa (em m²) 155.22 |
| 19 - Área Comum (em m²) 0 | 20 - Área Total (em m²) 155.22 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 155.22 | 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
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

Antigo

11 - Limites do Bairro

Parque Balneário Oasis, Parque Turístico e Estância São José

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)

250

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

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

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 780.000,00

Endereço
Av. Padre Anchieta, 1 , Bal Stella Maris

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

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 174,00 | R\$ 780.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 20 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 300,00 | Médio | Terreno Plano |

URL
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-174-m-por-r\\$-780.000-00-bal-stella-3004577860.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-174-m-por-r$-780.000-00-bal-stella-3004577860.html)
AMOSTRA 2
R\$ 880.000,00

Endereço
Av. Padre Anchieta, 217 , Bal Stella Maris

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

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 152,00 | R\$ 880.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 10 | Médio | Nova Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 288,00 | Médio | Terreno Plano |

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-porteira-fechada-a-100-metros-do-mar-com-3-3000446163.html>
AMOSTRA 3
R\$ 750.000,00

Endereço
Av. Padre Anchieta, 6963 , Bougainville Res

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 3 | 1 | 3 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 132,00 | R\$ 750.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 10 | Médio | Nova Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 250,00 | Médio | Terreno Plano |

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-na-estancia-sao-jose-2984184416.html>
AMOSTRA 4
R\$ 650.000,00

Endereço
Rua Casa Blanca, 176 , Bal Casa Branca

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

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 143,00 | R\$ 650.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 20 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 250,00 | Médio | Terreno Plano |

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-peruibe-sp-3001579925.html>

AMOSTRA 5
R\$ 900.000,00

Endereço
R. Dona Júlia, 175 , Bal Tres Marias
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
3
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
2
Área privativa
150,00
Valor
R\$ 900.000,00
Idade aparente
10
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Nova|Regular
Área do terreno
250,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-peruibe-sp-3005054890.html>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Outra
Grau de precisão
III
Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 735.000,00
Fator de liquidez 0,7000
Valor de venda forçada R\$ 515.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 735.000,00

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 12.017 do Registro de Imóveis de Peruíbe - SP: Terreno com 250,00m² e Construção com 155,22m².
- Informações extraídas do IPTU nº 1.3.215.0281.001.212: Terreno com 250,00m² e Construção com 155,22m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 155,22m² e área de terreno de 250,00m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$155.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.500,00 a R\$6.000,00/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, Sexta-feira, 28 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



Número da casa



Placa da rua



Rua 1



Rua 2



Vizinho 1



Vizinho 2

OS: 0010277749

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Avenida Edson Vieira Carreira, 716

Andar:

Complemento: Lote nº20, Quadra 48

CEP: 11772-626

Bairro: Parque Balneário Oasis

Cidade: Peruíbe - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 155,22Unitário (R\$/ m^2): 4.736,08


Valor (R\$): 735.133,92

Valor adotado (R\$):
735.000,00


Elemento Comparativo 1

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
|  | Endereço: Av. Padre Anchieta, 1 | | | | |
| | CEP: 11750-000 | Bairro: Bal Stella Maris | Cidade: Peruíbe - SP | | |
| | Nº vagas: 4 | 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: House Code | Contato: | Telefone: (11) 9755-69650 | | |
| | Área Construída: 174,00 m ² | Data: 26/03/2025 | Valor: R\$ 780.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kzN3MzNwETM | | | | |


Elemento Comparativo 2

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
|  | Endereço: Av. Padre Anchieta, 217 | | | | |
| | CEP: 11750-000 | Bairro: Bal Stella Maris | Cidade: Peruíbe - SP | | |
| | Nº vagas: 2 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 1 | Nº banheiros: 2 | Idade aparente: 10 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+) | | Estado de conservação IBAPE-SP: B | | |
| | Imobiliária: ANGELO IMÓVEIS CONSULTORIA IMOBILIARIA | Contato: | Telefone: (13) 3453-3429 | | |
| | Área Construída: 152,00 m ² | Data: 26/03/2025 | Valor: R\$ 880.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AD03MzNwETM | | | | |

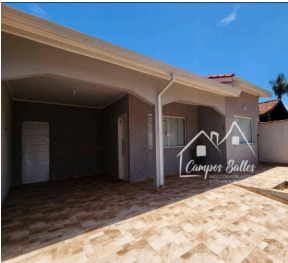
Elemento Comparativo 3

| | | | | | |
|--|--|--------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
|  | Endereço: Av. Padre Anchieta, 6963 | | | | |
| | CEP: 11750-000 | Bairro: Bougainville Res | Cidade: Peruíbe - SP | | |
| | Nº vagas: 3 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 2 | Nº banheiros: 1 | Idade aparente: 10 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio | | Estado de conservação IBAPE-SP: B | | |
| | Imobiliária: Litoral Imóveis Peruíbe | Contato: | Telefone: (13) 9981-34424 | | |
| | Área Construída: 132,00 m ² | Data: 26/03/2025 | Valor: R\$ 750.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ED03MzNwETM | | | | |

Elemento Comparativo 4

| | | | | | |
|---|--|-------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
|  | Endereço: Rua Casa Blanca, 176 | | | | |
| | CEP: 11750-000 | Bairro: Bal Casa Branca | Cidade: Peruíbe - SP | | |
| | Nº vagas: 2 | 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: Campos Salles Imóveis | Contato: | Telefone: (13) 3411-3597 | | |
| | Área Construída: 143,00 m ² | Data: 26/03/2025 | Valor: R\$ 650.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ID03MzNwETM | | | | |

Elemento Comparativo 5

| | | | | | |
|---|--|-------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
|  | Endereço: R. Dona Júlia, 175 | | | | |
| | CEP: 11750-000 | Bairro: Bal Tres Marias | Cidade: Peruíbe - SP | | |
| | Nº vagas: 2 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 1 | Nº banheiros: 2 | Idade aparente: 10 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+) | | Estado de conservação IBAPE-SP: B | | |
| | Imobiliária: Campos Salles Imóveis | Contato: | Telefone: (13) 3411-3597 | | |
| | Área Construída: 150,00 m ² | Data: 26/03/2025 | Valor: R\$ 900.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MD03MzNwETM | | | | |

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 | 780.000,00 | 174,00 | 0,9 | 4.034,48 | 80 | 1,0499 | 1,0933 | 1,0290 | 0,9858 | 1,0000 | 1,0000 | 521,92 | 4.556,40 | 1,1294 | 4.556,40 |
| 2 | 880.000,00 | 152,00 | 0,9 | 5.210,53 | 80 | 0,9421 | 1,0000 | 0,9948 | 0,9665 | 1,0000 | 1,0000 | -443,26 | 4.767,26 | 0,9149 | 4.767,26 |
| 3 | 750.000,00 | 132,00 | 0,9 | 5.113,64 | 80 | 0,9421 | 1,0933 | 0,9603 | 0,9665 | 1,0000 | 1,0000 | -229,13 | 4.884,51 | 0,9552 | 4.884,51 |
| 4 | 650.000,00 | 143,00 | 0,9 | 4.090,91 | 80 | 1,0499 | 1,0933 | 0,9797 | 0,9829 | 1,0000 | 1,0000 | 315,97 | 4.406,88 | 1,0772 | 4.406,88 |
| 5 | 900.000,00 | 150,00 | 0,9 | 5.400,00 | 80 | 0,9421 | 1,0000 | 0,9915 | 0,9928 | 1,0000 | 1,0000 | -334,67 | 5.065,33 | 0,9380 | 5.065,33 |
| AV | | 155,22 | | | | | | | | | | | | | 4.736,08 |

Resumo dos Resultados

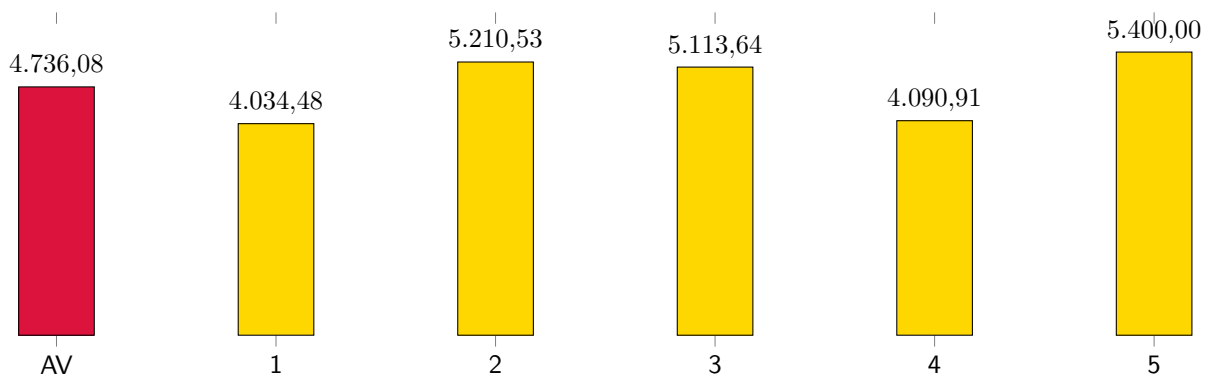
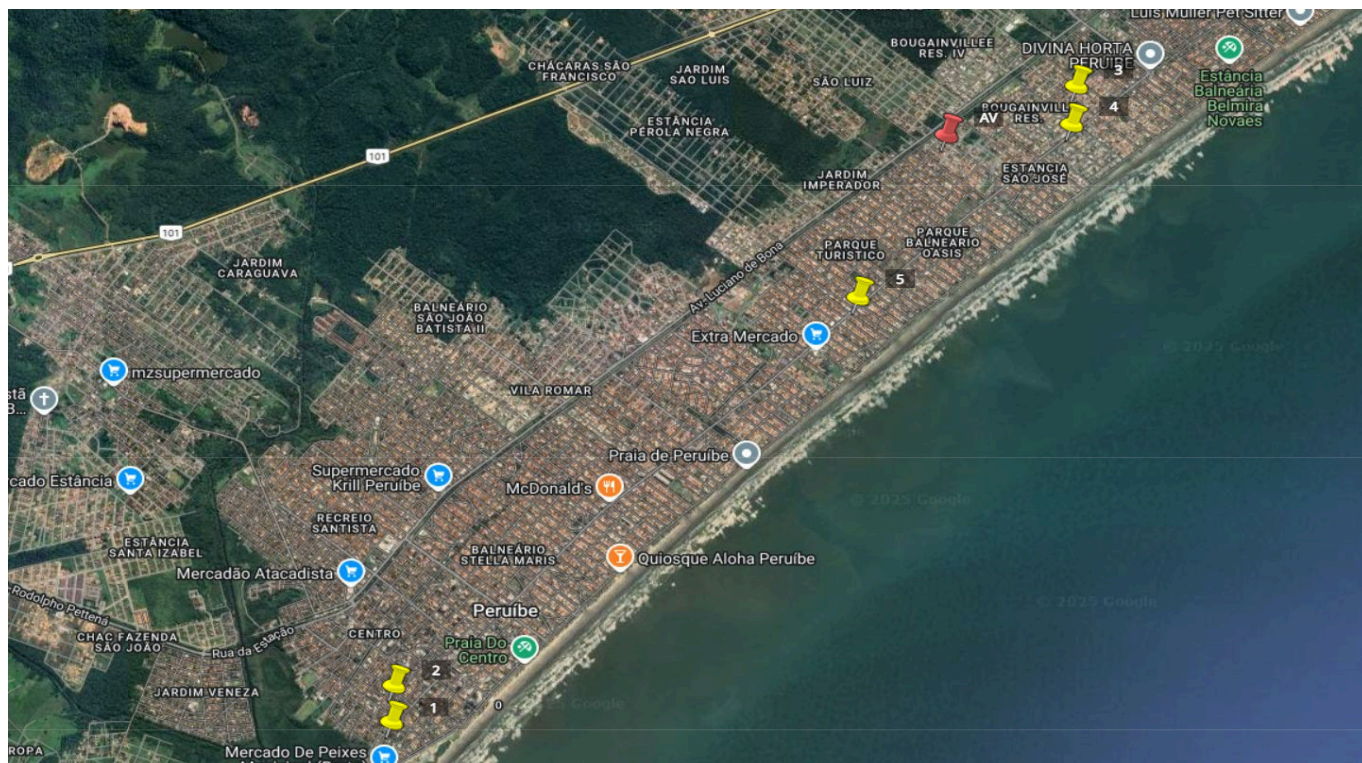
| Valor Unitário Saneado (R\$/m ²) | Desvio Padrão (R\$/m ²) | Saneamento +30% (R\$/m ²) | Saneamento -30% (R\$/m ²) | Coefficiente de variação (%) | Amplitude do intervalo de confiança (%) | Valor de mercado (R\$) |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---|------------------------|
| 4.736,08 | 260,96 | 6.156,90 | 3.315,25 | 5,51 | 7,56 | 735.133,92 |

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

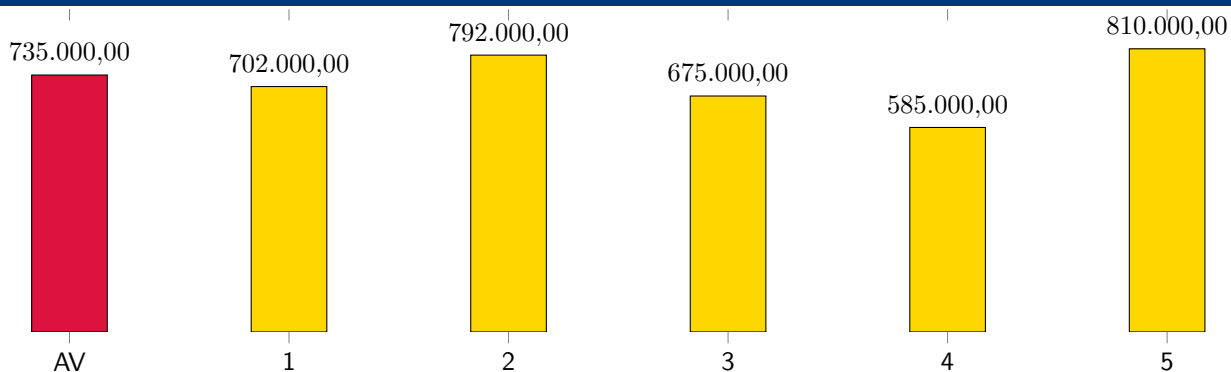
R\$ 735.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta