

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido 0010067341	Data Solicitação 07/08/2024
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente PABLO HENRIQUE RAIMUNDO BRAGA	CPF/CNPJ 016.506.646-64	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Francisco Evangelista	Número 230	Complemento Apto 35 - Edifício Cambará - Bosque das Caviúnas	
Bairro Jardim São José	Município Ribeirão Preto	UF SP	CEP 14098040
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 150.310	Núm. Registro de Imóveis 2°CRI de Ribeirão	IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	I
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA PRIVATIVA
	75,25m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 4.793,51/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 361.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 271.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Apartamento		Condomínio		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		10		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
2		2		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
2		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura Texturizada/Pátina/Stucco		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		75.25		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
274.45		349.70		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
75.25		0		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
4	8
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
32	1
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
	Residencial

09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Jardins Piscina Pista de Cooper Playground Quadra Esportiva Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas Sauna Vigilância Eletrônica	
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 Centro Comercial Ônibus 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 - Fração ideal (em %) .31
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 - visita externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria visita externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante visita externa	04 - Observações Finais Vistoria realizada por aspecto externo. No momento da vistoria o imóvel estava ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 450.000,00		
	Endereço Rua Francisco Evangelista, 230/Condomínio Bosque das Caviunas , Jardim São José			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 75,25	Valor R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.980,07	
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-sao-jose-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-75m2-venda-RS450000-id-2670049396/			
AMOSTRA 2		R\$ 424.000,00		
	Endereço Rua Francisco Evangelista, 230/Condomínio Bosque das Caviunas , Jardim São José			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 75,25	Valor R\$ 424.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.634,55	
	Idade aparente 9	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-sao-jose-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-75m2-venda-RS424000-id-2510540424/			
AMOSTRA 3		R\$ 450.000,00		
	Endereço Rua Francisco Evangelista, 230/Condomínio Bosque das Caviunas , Jardim São José			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 75,25	Valor R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.980,07	
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-sao-jose-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-75m2-venda-RS450000-id-2713496653/			
AMOSTRA 4		R\$ 195.000,00		
	Endereço Avenida Professora Edul Rangel Rabello, 1650/Parque Romanetto , Residencial Jequitibá			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 46,90	Valor R\$ 195.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.157,78	
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-jequitiba-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-venda-RS195000-id-2713501293/			
AMOSTRA 5		R\$ 190.000,00		
	Endereço Avenida Professora Edul Rangel Rabello, 1650/Parque Romanetto , Residencial Jequitibá			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 46,90	Valor R\$ 190.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.051,17	
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-jequitiba-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS190000-id-2632620275/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS															
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)	
1	75,25	R\$ 5.980,07	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.681,07	
2	75,25	R\$ 5.634,55	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.352,82	
3	75,25	R\$ 5.980,07	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.681,07	
4	46,90	R\$ 4.157,78	0,95	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	-	-	-	0,930	S	R\$ 3.673,40	
5	46,90	R\$ 4.051,17	0,95	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	-	-	-	0,930	S	R\$ 3.579,21	
R\$ 5.160,73														R\$ 4.793,51	

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.793,51	R\$ 3.355,46	R\$ 6.231,57

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.793,51	R\$ 4.058,35	R\$ 5.528,67
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
1074.4209	22.4141	1.53	0.3067

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
75,25	R\$ 4.793,51	R\$ 360.711,82

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 360.711,82
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 271.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 361.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Segunda-feira, 12 de Agosto 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.

09/08/2024 12:30

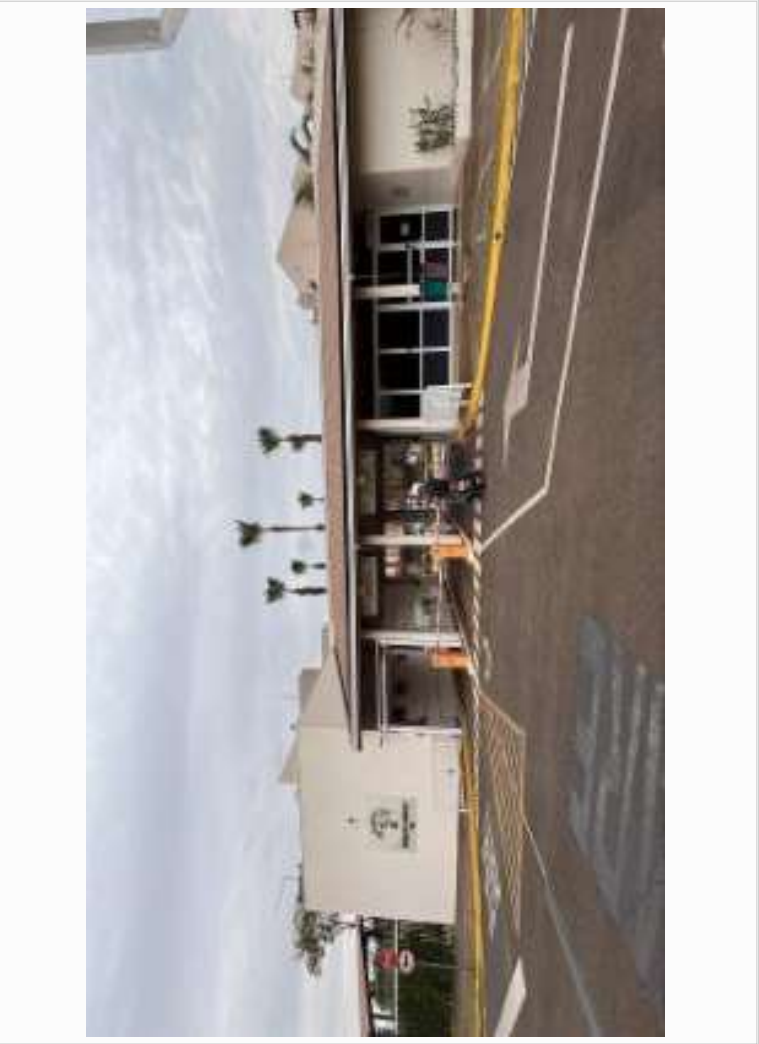
21°13'35"S / 47°45'55"W



Fachada

09/08/2024 12:34

21°13'36"S / 47°45'55"W



Fachada

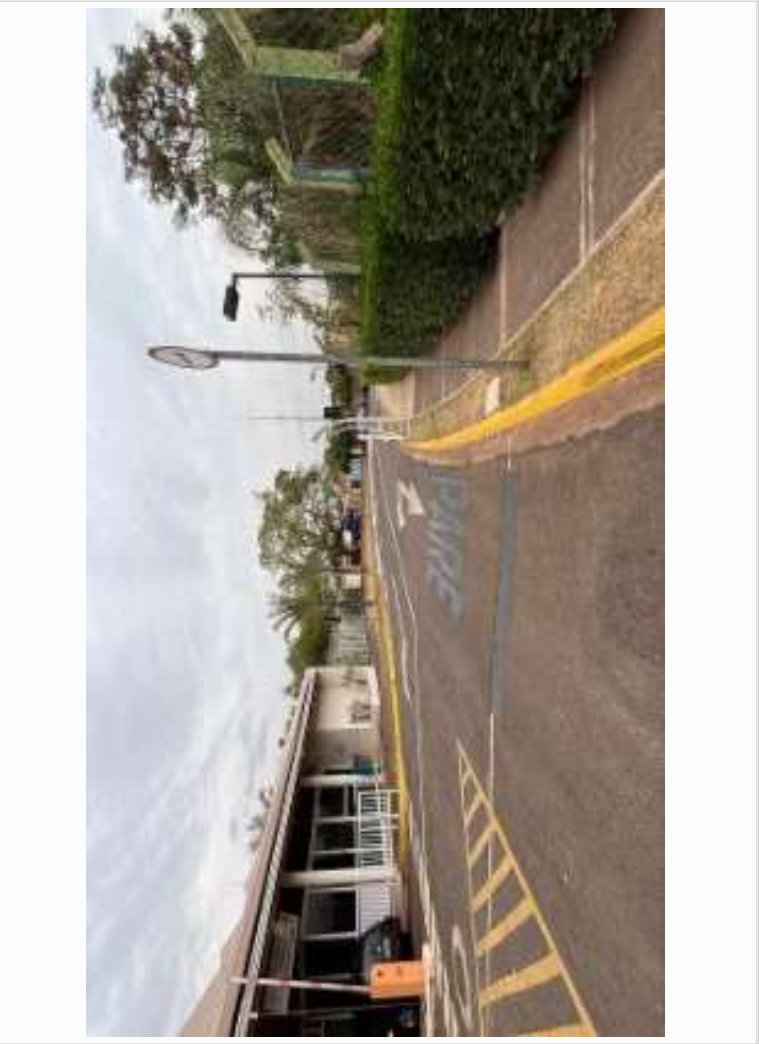
09/08/2024 12:30

21°13'35"S / 47°45'55"W



09/08/2024 12:34

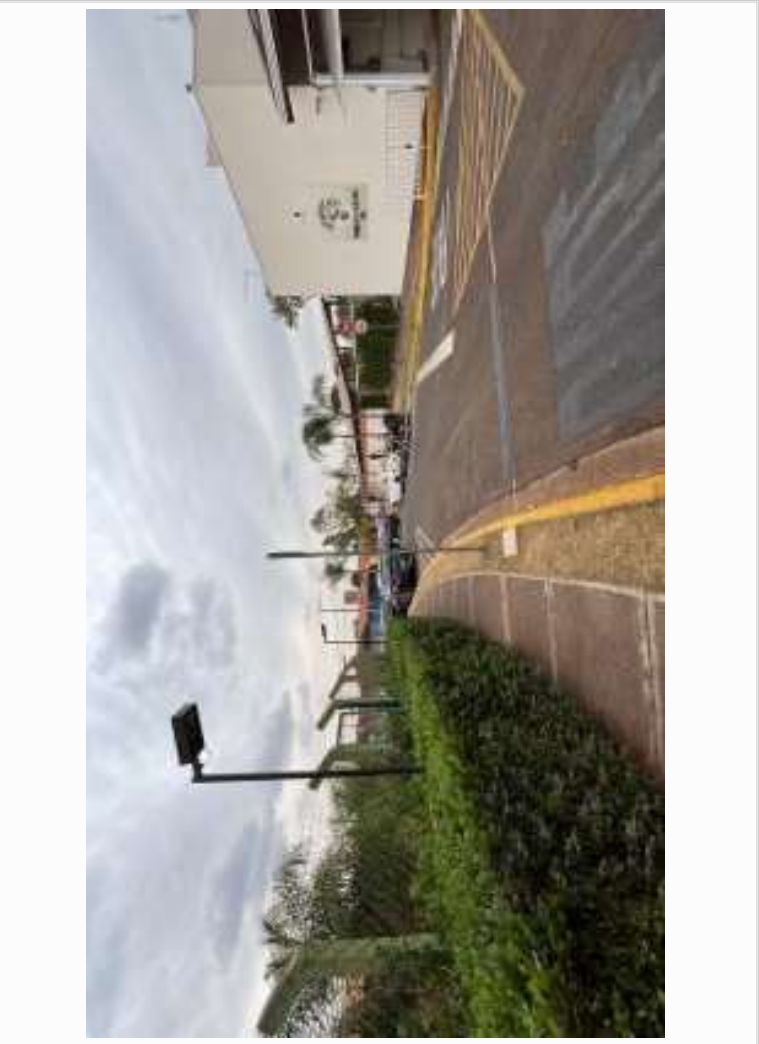
21°13'35"S / 47°45'55"W



Rua

09/08/2024 12:34

21°13'35"S / 47°45'55"W



Rua

09/08/2024 12:35

21°13'34"S / 47°45'54"W



Placa da rua