

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010270219</b>	Data Solicitação <b>20/05/2025</b>
Empresa responsável <b>ALESSANDRO LIMA SANCHEZ</b>	Avaliador responsável <b>ENY KAORI UONO SANCHEZ</b>	CREA <b>5061102131</b>
Proponente <b>TAINÃ CRISTINA BARROS CAMPELO</b>		CPF/CNPJ <b>046.208.574-08</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Rubem Queiroga</b>	Número <b>704</b>	Complemento <b>Apartamento 802, Bloco D, Residencial Parque Janga</b>	
Bairro <b>Janga</b>	Município <b>Paulista</b>	UF <b>PE</b>	CEP <b>53437400</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>45.380</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****43,67m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 3.619,04/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 158.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 111.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo de Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<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> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 43,67
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 26.7101	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 70.3801
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 70.3801	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
dormitório	2	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
banheiro	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
sala estar jantar	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
cozinha	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 8	<b>02 - Unidades por Andar</b> 4
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 32	<b>04 - N° de Elevadores</b> 1
<b>05 - Valor do Condomínio</b> 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Churrasqueira Interfone Jardins Piscina Playground Quadra Esportiva Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Paralelepípedo	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Suburbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal-baixo
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Vista Permanente	

TERRENO
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 0.22

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> vistoria externa

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 169.900,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Rubem Queiroga, 704 , Janga</b>
<b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>44,00</b>	Valor <b>R\$ 169.900,00</b>
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-44m2-venda-RS169900-id-2743839266/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-44m2-venda-RS169900-id-2743839266/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.861,36</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>

AMOSTRA 2	R\$ 190.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Rubem Queiroga, 704 , Janga</b>
<b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>45,00</b>	Valor <b>R\$ 190.000,00</b>
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-45m2-venda-RS190000-id-2729533020/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-45m2-venda-RS190000-id-2729533020/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.222,22</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>

AMOSTRA 3	R\$ 165.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Rubem Queiroga, 704 , Janga</b>
<b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>48,00</b>	Valor <b>R\$ 165.000,00</b>
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-48m2-venda-RS165000-id-2804311177/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-48m2-venda-RS165000-id-2804311177/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.437,50</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>

AMOSTRA 4	R\$ 129.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua João Pereira de Oliveira, 40 , Janga</b>
<b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>43,00</b>	Valor <b>R\$ 129.000,00</b>
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-janga-paulista-pe-43m2-id-2789040341/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-janga-paulista-pe-43m2-id-2789040341/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.000,00</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua João Pereira de Oliveira, 500 , Janga</b>
<b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>42,00</b>	Valor <b>R\$ 180.000,00</b>
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-janga-paulista-pe-42m2-id-278093053/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-janga-paulista-pe-42m2-id-278093053/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.285,71</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>I</b>	<b>I</b>

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	44,00	R\$ 3.861,36	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	1,000	S	R\$ 3.668,29
2	45,00	R\$ 4.222,22	0,95	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	-	-	0,990	S	R\$ 3.971,00
3	48,00	R\$ 3.437,50	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	-	-	1,020	S	R\$ 3.330,94
4	43,00	R\$ 3.000,00	0,95	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	0,99	-	-	1,100	S	R\$ 3.135,00
5	42,00	R\$ 4.285,71	0,95	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,99	-	-	0,980	S	R\$ 3.990,00
		<b>R\$ 3.761,36</b>												<b>R\$ 3.619,04</b>

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar), F7 (Área)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 3.619,04</b>	<b>R\$ 2.533,33</b>	<b>R\$ 4.704,76</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 3.619,04</b>	<b>R\$ 3.358,22</b>	<b>R\$ 3.879,87</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>381.1844</b>	<b>10.5327</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1441</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>43,67</b>	<b>R\$ 3.619,04</b>	<b>R\$ 158.043,68</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 158.043,68</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 111.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 158.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 22 de Maio de 2025

**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.



Fachada



Fachada

21/05/2025 14:35

7°55'36"S / 34°49'33"W



Fachada



Identificação do condomínio

21/05/2025 14:36

7°55'36"S / 34°49'34"W



Vizinho direita



Vizinho esquerda

21/05/2025 14:36

7°55'36"S / 34°49'34"W



Rua de acesso

21/05/2025 14:36

7°55'36"S / 34°49'34"W



Rua de acesso

21/05/2025 14:47

7°55'39"S / 34°49'35"W



Placa da rua



croqui 1



croqui 2