

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010209410	Data Solicitação 05/07/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente SABRINA DE ALMEIDA		CPF/CNPJ 275.097.748-70

DADOS DO IMÓVEL

Endereço AVENIDA JOÃO DE BARRO	Número 664	Complemento LOTE 09- QUADRA A3 - COND VILLAGE SAINT CHARBEL	
Bairro RIO VERDE	Município Araçoiaba da Serra	UF SP	CEP 18190000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 68.741	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE SOROCABA	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

1000,00m²R\$ 402,01/m²

R\$ 402.014,06

ÁREA CONSTRUÍDA

375,00m²R\$ 2.785,50/m²

R\$ 1.044.563,86

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.447.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.013.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 14
05 - Ano Construção	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 3
11 - N° de Banheiros 4	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 375
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 375
21 - Área Averbada (em m²) 375	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

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

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**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

1000

04 - Testada/Frente (em metros)

20

05 - Fundos (em metros)

20

06 - Lado Direito (em metros)

50

07 - Lado Esquerdo (em metros)

50

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?

Não

08 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Não

10 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Não

13 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Não

18 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

19 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

20 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Trata-se de vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Avenida João de Barro, nº 664, Rio Verde, Município de Araçoiaba da Serra - SP.
Coordenadas: 23°29'44.9"S 47°33'54.7"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 68.741 do Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba - SP, IPTU com cadastro nº 013567 e inscrição nº 9027 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 1.000,00m² e área total construída, não averbada, de 375,00m², conforme verificações realizadas "in loco", durante a vistoria.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 1.650.000,00

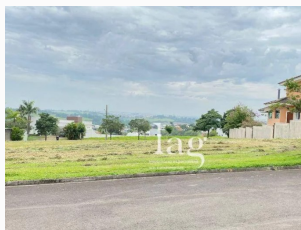

Endereço Condomínio Saint Charbel, 0 , Condomínio Saint Charbel			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 5
Área privativa 430,00	Valor R\$ 1.650.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 1000,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-saint-charbel-bairros-aracoiaba-da-serra-com-garagem-430m2-venda-RS1650000-id-2530015087/			

AMOSTRA 2
R\$ 495.000,00


Endereço Condomínio Village Saint Charbel, 0 , Condomínio Village Saint Charbel		
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 495.000,00	
Área do terreno 1100,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-residencial-saint-charbel-2958435481.html		

AMOSTRA 3
R\$ 370.000,00


Endereço Condomínio Village Saint Charbel, 0 , Condomínio Village Saint Charbel		
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 370.000,00	
Área do terreno 1000,00	Padrão terreno Médio	Topografia Active de 10% a 20%
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-condominio-village-saint-charbel-2953627354.html		

AMOSTRA 4
R\$ 532.000,00


Endereço Condomínio Village Saint Charbel, 0 , Condomínio Village Saint Charbel		
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 532.000,00	
Área do terreno 1041,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-condominio-saint-charbel-aracoiaba-da-serra-sp-1041m2-id-2683798122/		

AMOSTRA 5
R\$ 420.900,00


Endereço Condomínio Saint Charbel, 0 , Condomínio Saint Charbel		
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 420.900,00	
Área do terreno 1086,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-aracoiaba-da-serra-sp-1086m2-id-2653042469/		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

 Metodologia
Método Evolutivo

 Grau de precisão
III

 Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	14	Regular	70	20,00	0,142	20	0,114
1	15	Regular	70	21,43	0,142	20	0,114
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	375,00	R\$ 2.002,49	1,57	0,114	R\$ 2.785,50	R\$ 1.044.563,86
1	430,00	R\$ 2.002,49	1,57	0,114	R\$ 2.785,50	R\$ 1.197.766,57
2						
3						
4						
5						

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	1000,00	R\$ 452.233,43	R\$ 452,23	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 407,01
2	1100,00	R\$ 495.000,00	R\$ 450,00	1,00	0,90	1,00	1,02	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 413,10
3	1000,00	R\$ 370.000,00	R\$ 370,00	1,00	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 369,63
4	1041,00	R\$ 532.000,00	R\$ 511,05	1,00	0,90	1,00	1,01	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 464,54
5	1086,00	R\$ 420.900,00	R\$ 387,57	1,00	0,90	1,00	1,02	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 355,79

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 402,01	R\$ 281,41	R\$ 522,62

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 402,01	R\$ 372,90	R\$ 431,13
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
42.5532	10.585	1.53	0.1449

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
1000,00	R\$ 402,01	R\$ 402.014,06
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
375,00	R\$ 2.785,50	R\$ 1.044.563,86

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.446.577,92
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.447.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.013.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.447.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

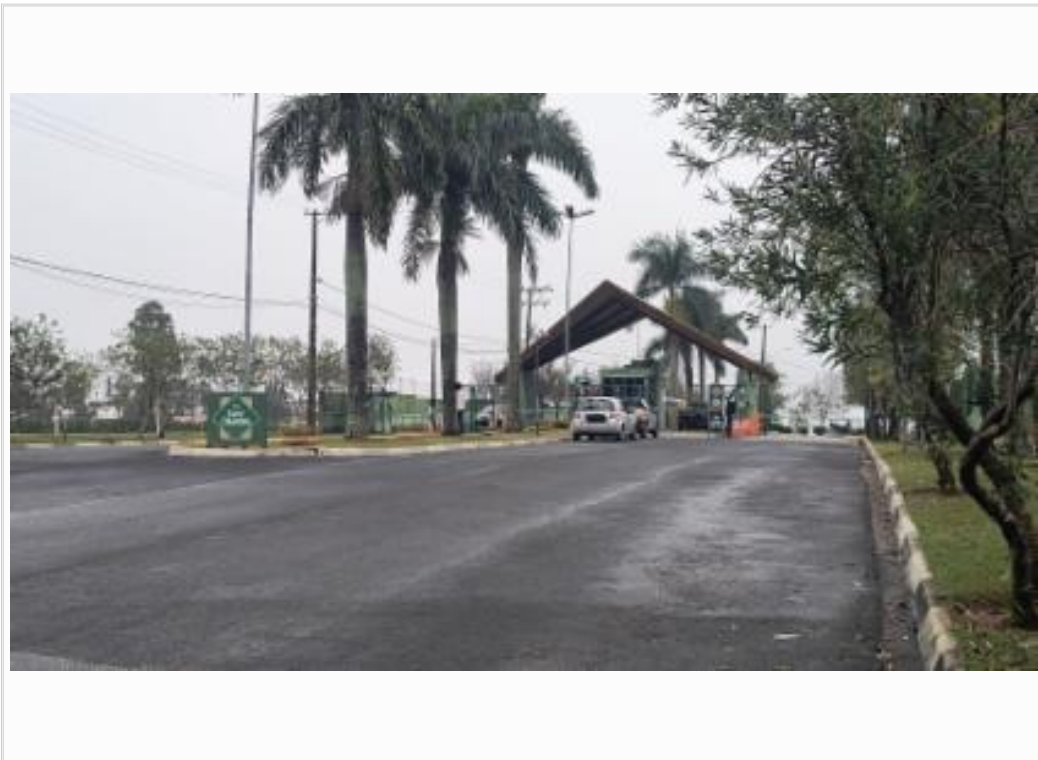
São Paulo, Quinta-feira, 11 de Julho de 2024



Marcos Fortunato Taveira

5.068.999.408

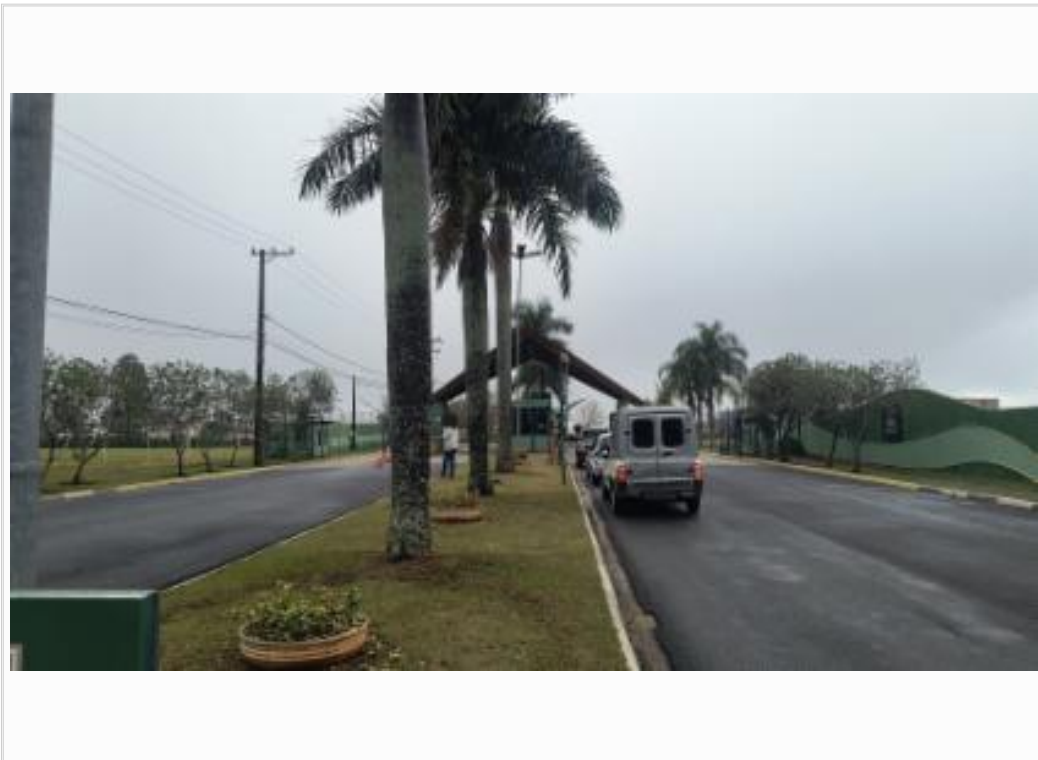
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 do condomínio



Fachada do condomínio



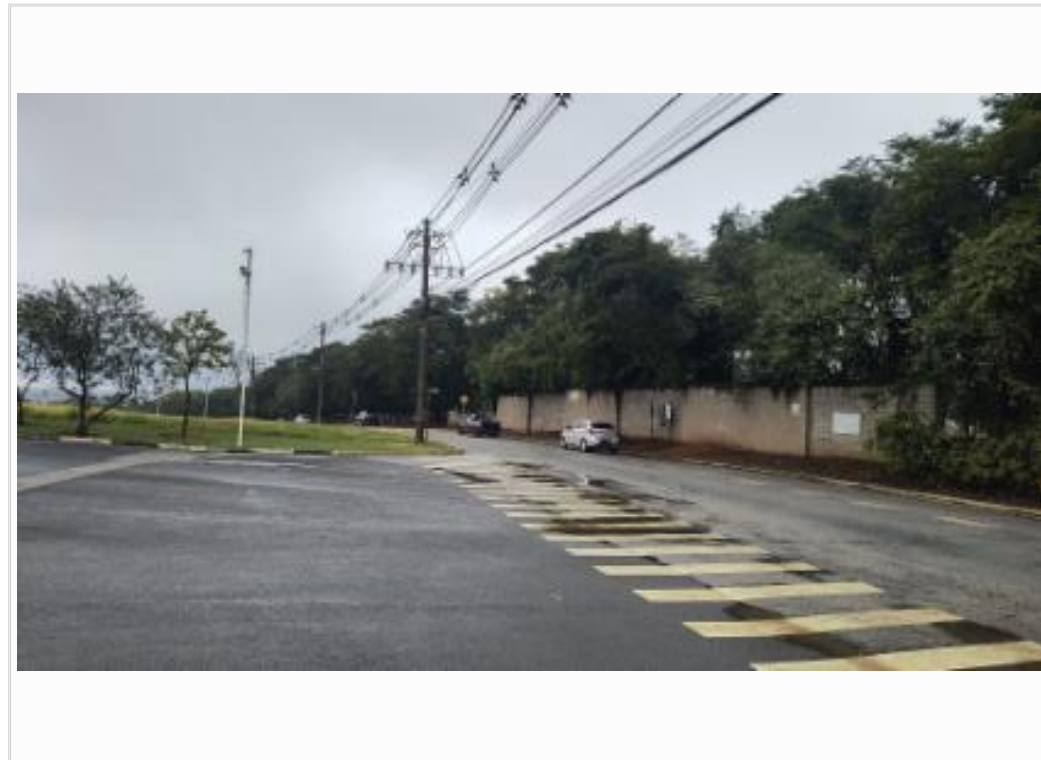
Fachada do condomínio



Identificação



Identificação



Aspecto Logradouro externo

