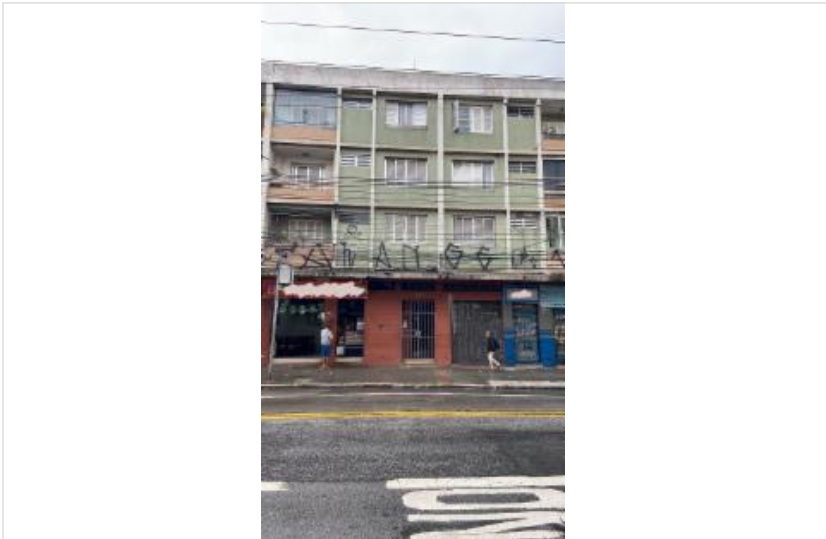


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 074416230010147	Data Solicitação 30/01/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente CLARICE COELHO DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 003.667.246-73	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Celso Garcia	Número 2101	Complemento Apt. 21, Edifício Carnaúba	
Bairro Brás	Município São Paulo	UF SP	CEP 03015000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 155117	Núm. Registro de Imóveis 7º CRI de São Paulo\SP	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 255.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 194.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 40
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 72.99
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 92.45
21 - Área Averbada (em m²) 92.45	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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
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

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

Metrô

Segurança

Lazer

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

Rede Bancária

Clínicas/Hospitais

Parque

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

Metrô

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

6.36

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?

Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

vistoria externa

04 - Observações Finais

Apt. 21, Edifício Carnaúba

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 270.000,00

Endereço
Avenida Celso Garcia, 2101 , Brás
Tipo de Imóvel
Apartamento
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
1
Qtd. Vagas
0
Área privativa
73,00
Valor
R\$ 270.000,00
Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 3.698,63
Idade aparente
40
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Nova|Regular
URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/894429825/comprar/apartamento-2-quartos-belenzinho-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22
AMOSTRA 2
R\$ 340.000,00

Endereço
Rua Martim Afonso, 137 , Belenzinho
Tipo de Imóvel
Apartamento
Qtd. Quartos
1
Qtd. Banheiros
1
Qtd. Vagas
1
Área privativa
40,00
Valor
R\$ 340.000,00
Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 8.500,00
Idade aparente
20
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Nova|Regular
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-belenzinho-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS340000-id-2620110244/>
AMOSTRA 3
R\$ 590.000,00

Endereço
Rua Silva Jardim, 133 , Belenzinho
Tipo de Imóvel
Apartamento
Qtd. Quartos
3
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
1
Área privativa
78,00
Valor
R\$ 590.000,00
Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 7.564,10
Idade aparente
20
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Nova|Regular
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-belem-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS590000-id-2562602580/>
AMOSTRA 4
R\$ 545.000,00

Endereço
Rua Silva Jardim, 133 , Belenzinho
Tipo de Imóvel
Apartamento
Qtd. Quartos
3
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
1
Área privativa
78,00
Valor
R\$ 545.000,00
Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 6.987,18
Idade aparente
28
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Nova|Regular
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-belenzinho-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-RS545000-id-2575379179/>
AMOSTRA 5
R\$ 1.089.000,00

Endereço
Rua Visconde de Parnaíba, 3387 , Brás
Tipo de Imóvel
Apartamento
Qtd. Quartos
3
Qtd. Banheiros
3
Qtd. Vagas
2
Área privativa
106,00
Valor
R\$ 1.089.000,00
Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 10.273,58
Idade aparente
22
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Nova|Regular
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-belenzinho-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-RS1089000-id-2612909086/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 255.000,00
Fator de liquidez	0,7608
Valor de venda forçada	R\$ 194.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 255.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 30 de Janeiro de 2025

**Eng. José Roberto Gomes**
0601238927

- 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.

30/01/2025 14:26

23°32'13"S / 46°35'31"W



fachada

30/01/2025 14:18

23°32'13"S / 46°35'31"W



Expressão numérica

30/01/2025 14:19

23°32'13"S / 46°35'30"W



Vizinho esquerdo

30/01/2025 14:20

23°32'13"S / 46°35'31"W



Vizinho frente

30/01/2025 14:21

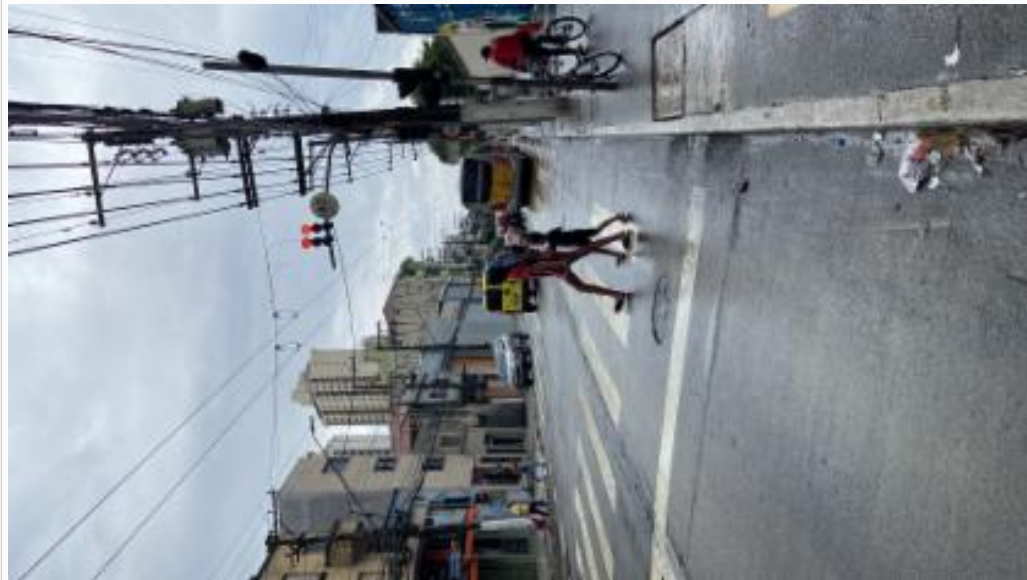
23°32'13"S / 46°35'31"W



Rua lado esquerdo

30/01/2025 14:21

23°32'13"S / 46°35'31"W



Rua lado direito

30/01/2025 14:29

23°32'13"S / 46°35'31"W



Vizinho direito

Habilitar para cópia

Desfazer

Data:

30/01/2025

Tipologia:

Apartamento

Endereço:

Av. Celso Garcia, 2101

Área privativa

72,99

m²

Área privativa homog.

72,99

m²

Número de vagas

0

0,85

Padrão construtivo

1,512

médio

Idade aparente

40

anos

IPCA SELIC

4,83%

12,25%

Andar /pavimento

2

b

Estado conserv.

b

Fator fonte

0,95

102,00

255.000,00

Coef. Resid. (R)

20%

Boa

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

	FONTE/FONE/CONDOMÍNIO	LOCALIZAÇÃO	Nº/BAIRRO/CEP	NATUREZA	VALOR R\$	ÁREA PRIV (m²)	N.º VAGAS	IDADE APAR	ANDAR	ÍNDICE LOCAL	FATOR Fonte	FATOR Andar	FATOR Vaga	FATOR Padrão	FATOR Padrão	Estado Conserv	FATOR Idade/Conserv.	FATOR Transposição	VL. UNIT. (inicial) R\$/m²	VL. UNIT. (final) R\$/m²
1	Quinto Andar 11 4020-1955 Ed. Carnaúba	Av. Celso Garcia Banheiros 1 Dormitórios 2	2101 Belenzinho 03015-000	oferta ento-2-qu	270.000,00 3.698,63	73,00	0	40	1	100	0,95	1,01	1,00	Padrão médio s/ elevador - 1,512	1,00	b	1,00	1,00	3698,63	3.548,84
2	Marco A. S. Soares (11) 98593-9524 Villaggio Di Bello Sguardo	R. Martim Afonso Banheiros 1 Dormitórios 1	137 Belenzinho 03057-050	oferta o-zona-le	340.000,00 8.500,00	40,00	1	20	5	100	0,95	0,98	0,85	Padrão médio c/ elevador 1,926	0,79	b	0,68	1,00	8500,00	3.613,46
3	QuintoAndar Vendas (11) 3230-4186 Res. Jardim Primavera	Rua Silva Jardim Banheiros 2 Dormitórios 3	133 Belenzinho 03057-070	oferta zona-leste	590.000,00 7.564,10	78,00	1	20	5	100	0,95	0,98	0,85	Padrão médio c/ elevador 1,926	0,79	b	0,68	1,00	7564,10	3.215,60
4	SASSO IMÓVEIS (11) 98433-6683 Res. Jardim Primavera	Rua Silva Jardim Banheiros 2 Dormitórios 3	133 Belenzinho 03057-070	oferta o-zona-le	545.000,00 6.987,18	78,00	1	28	3	100	0,95	0,99	0,85	Padrão médio c/ elevador 1,926	0,79	b	0,77	1,00	6987,18	3.397,80
5	XPRO Imóveis (11) 2606-4500 Villaggio Di Roma	R. Visc. de Parnaíba Banheiros 3 Dormitórios 3	3387 Brás 03045-002	oferta o-zona-les	1.089.000,00 10.273,58	106,00	2	22	12	100	0,95	0,95	0,81	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	0,70	b	0,70	1,00	10273,58	3.680,02

CONSIDERAÇÕES

A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.

Vida útil (anos)

60

Área	vagas	padrão	idade	Vr. unitário	Valor do imóvel - R\$
72,99	0	1,512	40	3.491,14	255.000,00
					194.000,00

MÉDIA DESV. PADRÃO LIM. SUP. LIM. INF. MÉDIA PONDER.

R\$ R\$ R\$ R\$

3.491,14 186,15 4.538,49 2.443,80 3.491,14