

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 641200288458	Data Solicitação 24/07/2024
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente Ely Elvis Da Silva		CPF/CNPJ 128.500.708-58

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Pinto da Luz	Número 248	Complemento	
Bairro Vila Ema	Município São Paulo	UF SP	CEP 3276110
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 538	Núm. Registro de Imóveis 6	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 906.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 695.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
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 Outro - VISTORIA EXTERNA	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - VISTORIA EXTERNA	18 - Área Privativa (em m²) 171.16
19 - Área Comum (em m²) 0.00	20 - Área Total (em m²) 171.16
21 - Área Averbada (em m²) 171.16	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
-	-	-	-	-

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
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

Metrô

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

164

04 - Testada/Frente (em metros)

8.00

05 - Fundos (em metros)

7.70

06 - Lado Direito (em metros)

22.00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20.80

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?

Não

04 - Observações

vistoria externa

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

vistoria externa

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Não

10 - Observações

vistoria externa

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

Não

12 - Observações

vistoria externa

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

Sim

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

Não

15 - Observações

vistoria externa

16 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

17 - Observações

vistoria externa

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

Não

19 - Observações

vistoria externa

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

Sim

21 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

23 - 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

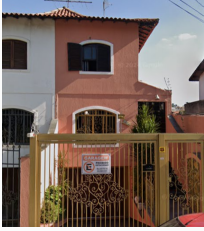
04 - Observações Finais

Conforme laudo anterior, o avaliando possui bom estado de conservação e padrão médio.
Foi considerado bom estado de conservação e padrão médio para cálculo do valor do imóvel. Foi utilizado a área de terreno e construída da matrícula.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 850.000,00



Endereço
Rua Dona Vitória Speers, 886 , Vila Formosa

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

Área privativa 220,00	Valor R\$ 850.000,00
---------------------------------	--------------------------------

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

Área do terreno 118,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS850000-id-262917720/>

AMOSTRA 2

R\$ 880.000,00



Endereço
Rua Dona Vitória Speers, 876 , Vila Formosa

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 6	Qtd. Vagas 4
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 173,00	Valor R\$ 880.000,00
---------------------------------	--------------------------------

Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
-----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno 122,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-173m2-venda-RS880000-id-2603031094/>

AMOSTRA 3

R\$ 990.000,00



Endereço
Rua Pinto da Luz, 930 , Vila Ivone

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

Área privativa 180,00	Valor R\$ 990.000,00
---------------------------------	--------------------------------

Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno 137,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-ivone-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS990000-id-2616641300/>

AMOSTRA 4

R\$ 1.100.000,00



Endereço
Rua Ângelo Agostini, 145 , Vila Ivone

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 8
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 204,00	Valor R\$ 1.100.000,00
---------------------------------	----------------------------------

Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
-----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno 130,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-ivone-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1100000-id-2567775611/>

AMOSTRA 5

R\$ 860.000,00



Endereço

Rua Lélio Landucci, 78 , Vila Ivone

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

4

Qtd. Vagas

2

Área privativa

266,00

Valor

R\$ 860.000,00

Idade aparente

35

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

132,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-vila-ivone-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-132m2-venda-RS860000-id-251613998/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

I

Grau de fundamentação

III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 906.000,00

Fator de liquidez 0,7671

Valor de venda forçada R\$ 695.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 906.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 25 de Julho de 2024



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.

25/07/2024 10:13

23°34'40"S / 46°33'9"W



Número imóvel avaliando

25/07/2024 10:14

23°34'40"S / 46°33'9"W



Rua à direita

25/07/2024 10:18

23°34'42"S / 46°33'6"W



Logradouro



fachada



rua

DADOS COMPARATIVOS

DADOS DO AVANÇADO										SELECIONAR ZONA DE USO RESIDENCIAL					QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO																
Data: 25/07/2024		Área do terreno: 164,00 m²		TOPOGRAFIA: Plano		FRENTE: 10,00 m					Lado: 20,00 m																				
Tipologia: Casa		Terçada: 8,00 m		Área da construção: 171,16 m²		PCV: 1,325%		Variação profundidade: min 20,00 m		Lado: 40,00 m		Lado: 20,00 m		Lado: 20,00 m																	
Endereço: R. Pinto da Luz, 248		Padrão construtivo: 1,386 médio		Área aparente: 10		SELIC: 10,62%		Votação: max 40,00 m		Coef. Resid. (R): 20%		Fator Local: 100																			
Habilitar para cópia		Desfazer																													
No.	FONTE/TELEFONE/DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO/CID/COORM	IBARRIO/CEP	EVENTO LINK	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (M2)	CONSTR. ÁREA (M2)	FTE (M)	PROF. (M)	ÍNDICE LOCAL	FATOR FONTE	TOPOGRAFIA	FATOR TOPOGR	Nº VAGAS	Coef. Avult. Padrão Const	Idade apart. anos	Vida útil (anos)	Estado Conserv.	Fator deprec. (Foc)	Rote - H- K	RESÍDUO R\$	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	Valor Terreno (R\$)	Valor UNIT. Terro. (R\$/m²)	Valor Construção (R\$)	Valor UNIT. Benef. (R\$/m²)	VL UNIT. (constr.) R\$/m²	VL UNIT. R\$/m²
1	SPECIAL MOVES TATUAPE (11) 3872-6672 Sobrado	Rua Nova Vitória Speers Barão de São João 4	886 Vila Formosa 03369-000	oferta zona-leste	890.000,00 3.863,64	118,00 OK	220,00 OK	5,00	23,60	100	0,90	Plano	1,0000	3	1.212	20	70	b	0,854	0,8180	354.418,47	0,9210	1,0000	1,0000	1,0000	354418,47	3003,55	456201,70	2073,64	3863,64	2.766,27
2	SPECIAL MOVES TATUAPE (11) 3872-6672 Sobrado	Rua Dona Vitória Speers Barão de São João 3	876 Vila Formosa 03369-000	oferta zona-leste	880.000,00 5.086,71	122,00 OK	173,00 OK	5,00	24,40	100	0,90	Plano	1,0000	4	1.560	15	70	b	0,9016	0,8770	353.471,86	0,9210	1,0000	1,0000	1,0000	353471,86	2897,31	487253,50	2816,49	5086,71	2.600,73
3	DI Soluções Imobiliárias (11) 37455-9899 Sobrado	R. Pinto da Luz Barão de São João 4	930 Vila Formosa 03275-110	oferta zona-leste	990.000,00 5.500,00	137,00 OK	180,00 OK	5,00	27,40	100	0,90	Plano	1,0000	2	1.560	5	70	b	0,9720	0,9650	399.100,67	0,9560	1,0000	1,0000	1,0000	399100,67	2913,14	546554,81	3038,42	5500,00	2.784,97
4	Fórmula Imóveis (11) 2688-2320 Sobrado	Rua Avenida Agostini Barão de São João 3	145 São Lucas 03275-020	oferta zona-leste	1.100.000,00 5.392,16	130,00 OK	204,00 OK	5,00	26,00	100	0,90	Plano	1,0000	8	1.776	15	70	b	0,9016	0,8770	401.292,05	0,9430	1,0000	1,0000	1,0000	401292,05	3088,86	654119,94	3206,47	5392,16	2.912,70
5	Fórmula Imóveis (11) 2783-8222 Sobrado	Rua Nova Vitória Speers Barão de São João 4	78 Vila Formosa 03275-130	oferta zona-leste	860.000,00 3.233,08	132,00 OK	266,00 OK	5,00	26,40	100	0,90	Plano	1,0000	2	1.212	35	70	b	0,6884	0,6230	368.209,99	0,9472	1,0000	1,0000	1,0000	368209,99	2789,47	450877,79	1656,03	3233,08	2.642,19

Fatores de homogeneização do terreno
 Fatores para área construída
 Outros dados a serem inseridos no CETP

CONSIDERAÇÕES
 A empresa deve justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel

Obs.: RESÍDUO = Terreno + transformação + (pm2 constr. x área constr. x (idade imóvel / 80)-1)

W do CUB: R\$ N:R\$ m²	2.002,49 Junho 2024
área terreno	164,00
área constr.	171,16
terreno	8,00
prof.	20,50
padrão construtivo	1,3860 médio
R\$/m²	2.779,35
R\$/m²	2.646,67
Conservação	b
C Residual	20%
idade	10
K	0,9420
F deprec.	0,8536
fator idade	0,88
CUB	1,00
CL	1,0000
COG	1,0000
RES	0,20
RES	0,50
RES	0,50
TOTAL	453.000,00

MEDIA	R\$	2.769,38
RESÍDUO PADRÃO	R\$	153,29
LIMITE SUPERIOR	R\$	3.587,20
LIMITE INFERIOR	R\$	1.931,57
MEDIA CONSERVADA	R\$	2.769,38
	%	4%
Valor do imóvel - R\$		453.000,00
R\$/m² Homogeneizado (terreno)	Exato	2.770,38
	Arredondado	2.762,20
Valor de Liq Forçada	R\$	695.000,00
R\$/m² Homogeneizado (construção)	Exato	2.646,67
	Arredondado	2.646,65

As amostras abaixo possuem áreas de terreno incompatíveis com a utilização do Método Conservativo Dueto.

1	2	4

Tabela de coeficientes de Padrão Construtivo

Coeficiente de Padrão construtivo	mínimo	médio	máximo
Padrão Regular	0,40	0,50	0,60
Padrão Prático	0,40	0,50	0,60
Padrão Econômico	0,47	0,70	0,90
Padrão Simples	0,52	1,00	1,20
Padrão Médio	1,12	1,38	1,60
Padrão Superior	1,57	1,70	1,80
Padrão Fino	1,90	2,04	2,40
Padrão Fino	soma de 2,89		

Fonte: Inepa

Estado de conservação

b	novo
b	entre novo e regular
c	requer
d	entre requer e reparos simples
e	reparos simples
f	reparos simples a importantes
g	reparos importantes
h	reparos importantes a sem valor
i	sem valor

TABELA ROSS-HEIDECKE

Coefficiente K	2	3	4	5	6	7	8	9	20
----------------	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Verificar valor (Comparativo Direto)

Calculo Líquido

Cálculo do valor de Liquidação Forçada			
Área averbada	171,16	Índice	17,00%
Área total	171,16	Índice	3,03%
Valor Terreno + área averbada	R\$ 906.000,00	Índice	23%
Valor total	R\$ 906.000,00		
Valor Liquidat. Terreno	R\$ 347.000,00	Índice	17,00%
Valor Liquidat. Averbado	R\$ 205.000,00	Índice	3,03%
Valor Liquidat. Total	R\$ 552.000,00	Índice	23%
Desconto médio			