

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010434891	Data Solicitação 09/12/2024
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente WILLIAM MORENO DE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 340.694.158-31

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Angélica	Número 736	Complemento Apartamento N°1, Bloco 1	
Bairro Santa Cecília	Município São Paulo	UF SP	CEP 01228000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 33.879	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI SÃO PAULO - SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.349.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.042.000,00

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) 30
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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 132.4
19 - Área Comum (em m²) 40.67	20 - Área Total (em m²) 0
21 - Área Averbada (em m²) 0	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

Jardins

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

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 %)**

46.39

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 - vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

vistoria externa

04 - Observações FinaisApartamento N°1, Bloco 1.
Fração ideal: 46,39 m2.
Box 5 para guarda de um automóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 1.450.000,00


Endereço
Rua Tupi, 485 , Santa Cecília

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 1
Área privativa 124,17	Valor R\$ 1.450.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.677,54	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS1450000-id-2617601738/>

AMOSTRA 2
R\$ 1.215.000,00


Endereço
Rua Tupi, 485 , Santa Cecília

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 1
Área privativa 124,17	Valor R\$ 1.215.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.784,97	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL

https://www.quintoandar.com.br/imovel/892939959/comprar/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

AMOSTRA 3
R\$ 1.800.000,00


Endereço
Rua Doutor Brasília Machado, 418 , Santa Cecília

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 200,00	Valor R\$ 1.800.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.000,00	
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1800000-id-2716311267/>

AMOSTRA 4
R\$ 1.800.000,00


Endereço
Rua Doutor Brasília Machado, 218 , Santa Cecília

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 188,00	Valor R\$ 1.800.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.574,47	
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-188m2-venda-RS1800000-id-2733342532/>

AMOSTRA 5
R\$ 1.200.000,00


Endereço
Rua Doutor Brasília Machado, 142 , Santa Cecília

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
Área privativa 142,00	Valor R\$ 1.200.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.450,70	
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-142m2-venda-RS1200000-id-2713071996/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.349.000,00
Fator de liquidez	0,7724
Valor de venda forçada	R\$ 1.042.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.349.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 9 de Dezembro 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.



fachada



rua



vizinho



condominio



condominio



fachada



logradouro



rua

DADOS COMPARATIVOS

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO					
Data:	09/12/2024	Área privativa	132,40 m²	ÍPCA SELIC	4,76%	101,00	1.349.000,00	Boa	Coef. Resid. (R) <input type="text" value="20%"/>
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	132,40 m²	Índice de construção	11,25%				
Endereço:	Av. Angélica, 736	Número de vagas	1	Estado conserv.	b				
		Padrão construtivo	2,160 médio	Fator fonte	0,90				
		Idade aparente	30 anos						

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS				FATOR LOCAL AVALIADO							FATORES DE CORREÇÃO								
FUNTE/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 Sh Prime Imóveis (11) 4750-2300 Ed. Liliane	Rua Tupi Banheiros 4 Dormitórios 3	485 Santa Cecília 01233-000	oferta	1.450.000,00 11.677,54	124,17	1	30	10	100	0,90	0,95	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,00	1,00	11677,54	11.182,41
2 Quinto Andar 11 4020-1955 Ed. Liliane	Rua Tupi Banheiros 4 Dormitórios 3	485 Santa Cecília 01233-000	oferta	1.215.000,00 9.784,97	124,17	1	30	9	100	0,90	0,95	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,00	1,00	9784,97	9.370,09
3 FLOW IMÓVEIS (11) 5071-2679 Condomínio Edifício San G	R. Dr. Brasília Machado Banheiros 2 Dormitórios 4	418 Santa Cecília 01230-010	oferta	1.800.000,00 9.000,00	200,00	2	35	1	100	0,90	1,00	0,95	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,11	1,00	9000,00	9.566,42
4 Vanessa Aparecida Vieira (11) 95447-7065 Condomínio Edifício Araqu	R. Dr. Brasília Machado Banheiros 2 Dormitórios 3	218 Santa Cecília 01230-010	oferta	1.800.000,00 9.574,47	188,00	1	35	3	100	0,90	0,98	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,11	1,00	9574,47	10.498,43
5 Sh Prime Imóveis (11) 4750-2300 Condomínio Edifício Blue R	R. Dr. Brasília Machado Banheiros 3 Dormitórios 3	142 Santa Cecília 01230-010	oferta	1.200.000,00 8.450,70	142,00	1	40	5	100	0,90	0,97	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,25	1,00	8450,70	10.328,45

CONSIDERAÇÕES A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.	Vida útil (anos) <input type="text" value="60"/>								MÉDIA	R\$	10.189,16		
									DESV. PADRÃO	R\$	734,89		
									LIM. SUP.	R\$	13.245,91		
								LIM. INF.	R\$	7.132,41			
								MÉDIA PONDER.	R\$	10.189,16			
				Área	vagas	padrão	idade		Vr. unitário	Valor do imóvel - R\$			
				132,40	1	2,160	30		10.189,16	1.349.000,00			
												1.042.000,00	