

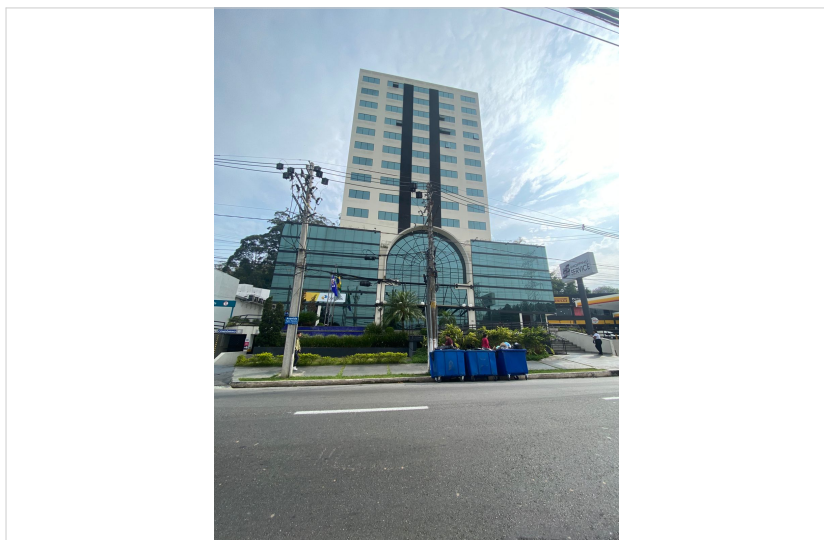
### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>10390618</b>	Data Solicitação <b>10/10/2024</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>Gerson Marinho</b>		CPF/CNPJ <b>702.112.308-63</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Avenida Yojiro Takaoka</b>	Número <b>4.384</b>	Complemento <b>SL.. 718, 7º andar, COND.SHOPPING SERVICE</b>	
Bairro <b>Alphaville</b>	Município <b>Santana de Parnaíba</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>6541038</b>
Tipo do imóvel <b>Sala Comercial</b>	Matrícula <b>118.917</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º RI DE BARUERI/SP</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

**Outra**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**III**

GRAU DE PRECISÃO

**I**

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 271.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 209.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Sala Comercial	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 20
<b>05 - Ano Construção</b> 2003	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Comercial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 44.97
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 33.26	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 78.23
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 78.23	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - N° Total de Unidades</b>	<b>04 - N° de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Comercial

**09 - Padrão de Construção**

Normal-alto

**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**

Segurança

Lazer

Ônibus

Coleta de Lixo

Shopping

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**

Comercial

**10 - Situação do Bairro**

Antigo

**11 - Limites do Bairro****12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-alto

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Fração ideal (em %)**

0.38

**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?**

Não

**12 - Observações**

sala comercial

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

Sim

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

Sim

**15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?**

Não

**16 - Observações**

sala comercial

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

Sim

**18 - 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

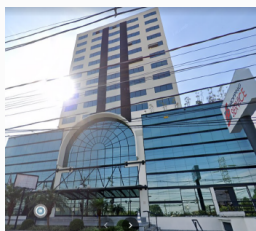
**04 - Observações Finais**

Conforme laudo anterior, o avaliando possui direito a 1 vaga de garagem e está descrito na convenção de condomínio. A vaga de garagem está documentada na convenção de condomínio (anexo) descrita no artigo 13.  
SL.. 718, 7º andar, COND.SHOPPING SERVICE

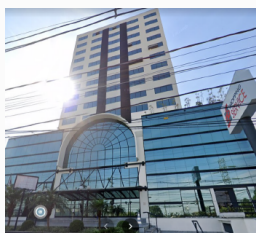
**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 325.000,00**

**Endereço**
**Avenida Yojiro Takaoka, 4384 , Alphaville**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Sala Comercial</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
<b>55,00</b>	<b>R\$ 325.000,00</b>	<b>R\$ 5.909,09</b>	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
<b>20</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>	

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alphaville-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-55m2-venda-RS325000-id-2740444018/>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 350.000,00**

**Endereço**
**Avenida Yojiro Takaoka, 4384 , Alphaville**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Sala Comercial</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
<b>55,00</b>	<b>R\$ 350.000,00</b>	<b>R\$ 6.363,64</b>	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
<b>20</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>	

**URL**
<https://www.atitudeimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-para-venda-shopping-service-santana-de-parnaiba/5409>
**AMOSTRA 3**
**R\$ 600.000,00**

**Endereço**
**Avenida Yojiro Takaoka, 4384 , Alphaville**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Sala Comercial</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
<b>96,00</b>	<b>R\$ 600.000,00</b>	<b>R\$ 6.250,00</b>	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
<b>20</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>	

**URL**
<https://www.imobiliariahagios.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-e-para-alugar-97m2-e-2-vagas-bairro-alphaville-em-santana-de-parnaiba/1203>
**AMOSTRA 4**
**R\$ 370.000,00**

**Endereço**
**Avenida dos Parques, 45 , Tamboré**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Sala Comercial</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
<b>39,00</b>	<b>R\$ 370.000,00</b>	<b>R\$ 9.487,18</b>	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
<b>2</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova(até 5 anos)</b>	

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alphaville-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-39m2-venda-RS370000-id-2722004648/>
**AMOSTRA 5**
**R\$ 420.000,00**

**Endereço**
**Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, 4053 , Tamboré**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Sala Comercial</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
<b>42,00</b>	<b>R\$ 420.000,00</b>	<b>R\$ 10.000,00</b>	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
<b>2</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova(até 5 anos)</b>	

**URL**
<https://www.flbrokers.com.br/imovel/conjunto-santana-de-parnaiba-42-m/CJ38895-FLE>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

### QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	<b>R\$ 271.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7712</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 209.000,00</b>

### AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 271.000,00</b>
--	-----------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 16 de Outubro 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



vizinho em frente



rua



fachada



condominio



condominio



rua



vizinho

**DADOS COMPARATIVOS**

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Data:	16/10/2024	Área privativa	44,97 m²	ÍPCA	4,24%	Boa	
Tipologia:	Escritório	Área privativa homog.	44,97 m²	SELIC	10,75%		
Endereço:	Avenida Yojiro Takaoka	Número de vagas	1	Andar /pavimento	7	105,50	271.000,00
		Padrão construtivo	2,040 médio	Estado conserv.	b		
		Idade aparente	20 anos	Fator fonte	0,95		Coef. Resid. (R) 20%

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS			Fator local avaliado							FATORES DE CORREÇÃO									
FORTE/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 JRS IMÓVEIS (11) 4326-9714 Cond. Shopping Service	Av. Yojiro Takaoka Banheiros 2 Dormitórios 0	4384 Alphaville 06541-038	oferta -santana	325.000,00 5.909,09	55,00	1	20	6	100	0,95	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,040	1,00	b	1,00	1,00	5909,09	5.613,64
2 Atitudes imóveis (11) 9 9259-5570 Cond. Shopping Service	Av. Yojiro Takaoka Banheiros 2 Dormitórios 0	4384 Alphaville 06541-038	oferta arcial-para	350.000,00 6.363,64	55,00	1	20	10	100	0,95	0,99	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,040	1	b	1,00	1,00	6363,64	5.985,00
3 Haqios imóveis (11) 93928-2929 Cond. Shopping Service	Av. Yojiro Takaoka Banheiros 2 Dormitórios 0	4384 Alphaville 06541-038	oferta e-para-al	600.000,00 6.250,00	96,00	1	20	8	100	0,95	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,040	1	b	1,00	1,00	6250,00	5.937,50
4 Alphalink (11) 94758-4000 Condomínio Edifício Link S	Av. dos Parques Banheiros 1 Dormitórios 0	45 Alphaville 06544-300	oferta -santana	370.000,00 9.487,18	39,00	1	2	2	100	0,95	1,03	1,00	Padrão superior c/ elevador ++ 2,520	0,81	b	0,84	1,00	9487,18	6.316,29
5 fibrokers (11) 94322-6080 Trix Tamboré	Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues Banheiros 1 Dormitórios 0	4053 Centro Empresarial Tambores 06543-001	oferta conjunto-sa	420.000,00 10.000,00	42,00	2	2	2	100	0,95	1,03	0,95	Padrão superior c/ elevador ++ 2,520	0,81	b	0,84	1,00	10000,00	6.324,83

CONSIDERAÇÕES		Vida útil (anos)				Vr. unitário		Valor do imóvel - R\$	
A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.		60				6.035,45		271.000,00	
								209.000,00	

MÉDIA	R\$	6.035,45
DESV. PADRÃO	R\$	296,93
LIM. SUP.	R\$	7.846,09
LIM. INF.	R\$	4.224,82
MÉDIA PONDER.	R\$	6.035,45