

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010057581	Data Solicitação 31/01/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente EDUARDO FERREIRA DE ALMEIDA CAMARGO		CPF/CNPJ 387.521.508-79

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Josefina Álvares de Azevedo	Número 185	Complemento	
Bairro Fazenda Morumbi	Município São Paulo	UF SP	CEP 05661010
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 11.378	Núm. Registro de Imóveis 18º	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****962,00m²****R\$ 1.623,11/m²****R\$ 1.561.430,79****ÁREA CONSTRUÍDA****451,00m²****R\$ 2.197,38/m²****R\$ 991.018,49****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 2.552.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 1.906.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice 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 Outro - vistoria externa
09 - Fechamento das Paredes Outro - vistoria externa	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 Outro - vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 451
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 451
21 - Área Averbada (em m²) 451	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
-	-	-	-	-

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
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-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

962

04 - Testada/Frente (em metros)

50

05 - Fundos (em metros)**06 - Lado Direito (em metros)****07 - Lado Esquerdo (em metros)****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?

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 Finais

vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.650.000,00



Endereço Rua Almirante Soares Dutra, 100 , Morumbi			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
Área privativa 310,00	Valor R\$ 1.650.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 315,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-310m2-venda-RS1650000-id-2725756554/			

AMOSTRA 2

R\$ 1.900.000,00



Endereço Rua Almirante Soares Dutra, 317 , Morumbi			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
Área privativa 370,00	Valor R\$ 1.900.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 388,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-370m2-venda-RS1900000-id-2680906514/			

AMOSTRA 3

R\$ 2.000.000,00



Endereço Rua Doutor Jesuíno de Abreu, 100 , Jardim Morumbi			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 6	Qtd. Vagas 5
Área privativa 434,00	Valor R\$ 2.000.000,00		
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 568,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-434m2-venda-RS2000000-id-2753709901/			

AMOSTRA 4

R\$ 2.000.000,00



Endereço Rua Doutor Jesuíno de Abreu, 118 , Jardim Morumbi			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 3
Área privativa 400,00	Valor R\$ 2.000.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 362,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS2000000-id-2773296063/			

AMOSTRA 5
R\$ 3.300.000,00

Endereço
Rua Luiz Galhanone, 447, Jardim Viana
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
3
Qtd. Banheiros
3
Qtd. Vagas
2
Área privativa
557,00
Valor
R\$ 3.300.000,00
Idade aparente
25
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Nova|Regular
Área do terreno
960,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-morumbi-zona-sul-sao-paulo-600m2-venda-RS3300000-id-2748080798/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Grau de precisão
Grau de fundamentação
Método Evolutivo
I
III
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Nova Regular	70	42,86	0,003	20	0,247
1	15	Nova Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
2	20	Nova Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
3	25	Nova Regular	70	35,71	0,003	20	0,195
4	15	Nova Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
5	25	Nova Regular	70	35,71	0,003	20	0,195

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	451,00	R\$ 2.039,53	1,43	0,247	R\$ 2.197,38	R\$ 991.018,49
1	310,00	R\$ 2.039,53	1,75	0,106	R\$ 3.190,84	R\$ 989.161,85
2	370,00	R\$ 2.039,53	1,75	0,149	R\$ 3.037,37	R\$ 1.123.826,92
3	434,00	R\$ 2.039,53	1,36	0,195	R\$ 2.232,88	R\$ 969.068,81
4	400,00	R\$ 2.039,53	1,75	0,106	R\$ 3.190,84	R\$ 1.276.337,87
5	557,00	R\$ 2.039,53	1,75	0,195	R\$ 2.873,19	R\$ 1.600.365,65

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	315,00	R\$ 660.838,15	R\$ 2.097,90	1,00	0,90	0,89	1,00	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 1.680,42
2	388,00	R\$ 776.173,08	R\$ 2.000,45	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 1.638,37
3	568,00	R\$ 1.030.931,19	R\$ 1.815,02	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 1.568,18
4	362,00	R\$ 723.662,13	R\$ 1.999,07	1,00	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 1.619,24
5	960,00	R\$ 1.699.634,35	R\$ 1.770,45	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 1.609,34

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.623,11	R\$ 1.136,18	R\$ 2.110,04

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.623,11	R\$ 1.595,02	R\$ 1.651,19
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
41.0456	2.5288	1.53	0.0346

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
962,00	R\$ 1.623,11	R\$ 1.561.430,79
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
451,00	R\$ 2.197,38	R\$ 991.018,49

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 2.552.449,28
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 2.552.000,00
Fator de liquidez	0,7469
Valor de venda forçada	R\$ 1.906.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.552.000,00
--------------------------------------------	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 3 de Fevereiro 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.

03/02/2025 15:09

23°36'37"S / 46°43'21"W



fachada

03/02/2025 15:07

23°36'36"S / 46°43'19"W



logradouro

03/02/2025 15:07

23°36'37"S / 46°43'20"W



rua

03/02/2025 15:08

23°36'37"S / 46°43'21"W



rua

03/02/2025 15:09

23°36'36"S / 46°43'20"W



rua

03/02/2025 15:09

23°36'36"S / 46°43'20"W



fachada

03/02/2025 15:10

23°36'36"S / 46°43'21"W



fachada

03/02/2025 15:10

23°36'36"S / 46°43'21"W



fachada

03/02/2025 15:10

23°36'37"S / 46°43'21"W



avaliando

03/02/2025 15:10

23°36'37"S / 46°43'21"W



avaliando



fachada



fachada



rua



rua