

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010312206	Data Solicitação 15/08/2024
Empresa responsável LVC ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS	Avaliador responsável Luiz Viriato Martins Cabral	CREA 600832340
Proponente HARLEI RODRIGUES DE ANDRADE	CPF/CNPJ 327.922.458-67	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Carlota Fiel Carneiros	Número 341	Complemento	
Bairro Jardim Santa Rosália	Município Sorocaba	UF SP	CEP 18095660
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 15.180	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
542,62m²	377,60m²
R\$ 750,38/m²	R\$ 2.601,70/m²
R\$ 407.169,48	R\$ 982.402,24
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 1.390.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 973.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 28
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Vistoria Externa
17 - Esquadrias Outro - Vistoria Externa	18 - Área Privativa (em m²) 400.8
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 400.8
21 - Área Averbada (em m²) 377.6	22 - Área não Averbada (em m²) 23.2
23 - Face do Imóvel Leste	

24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Comercial	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

Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

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 - Topografia**

Active (> 10%)

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

542.62

04 - Testada/Frente (em metros)

30

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?

Não

03 - Observações

Não foi fornecido IPTU, a Certidão de Valor Venal informa área construída de 400,80m². Para calculo foi considerada área construída averbada na matricula por se tratar de área oficial

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Não

05 - Observações

A matricula averba área construída de 377,60m². Não foi fornecido IPTU, a Certidão de Valor Venal informa área construída de 400,80m². Para calculo foi considerada área construída averbada na matricula por se tratar de área oficial

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

Não

07 - Observações

Não foi fornecido IPTU, a Certidão de Valor Venal informa área construída de 400,80m². Para calculo foi considerada área construída averbada na matricula por se tratar de área oficial

08 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

09 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

19 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - --

02 - Nome Acompanhante Vistoria

--

03 - Contato Telefônico Acompanhante

--

04 - Observações Finais

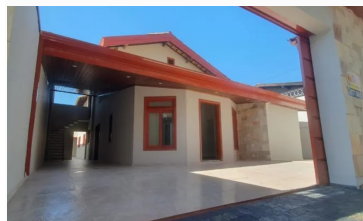
Vistoria Externa ..

A matricula averba área construída de 377,60m². Não foi fornecido IPTU, a Certidão de Valor Venal informa área construída de 400,80m². Para calculo foi considerada área construída averbada na matricula por se tratar de área oficial

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 850.000,00



Endereço
Rua Carolina Borghi, 100 , Jardim Santa Rosália

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

Área privativa	Valor
320,00	R\$ 850.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
355,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Imob Alfa	(15) 91493262	corretor

AMOSTRA 2

R\$ 750.000,00



Endereço
Rua Afonso Cavallini, 367 , Jardim Santa Rosália

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	4	8

Área privativa	Valor
378,00	R\$ 750.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
481,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Portal Sorocaba Imoveis	(15) 88352384	corretor

AMOSTRA 3

R\$ 1.280.000,00



Endereço
Avenida Pereira da Silva, 0 , Jardim Santa Rosália

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	6	2

Área privativa	Valor
352,00	R\$ 1.280.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Grupo 7 - Negócios Imobiliários LTDA	(15) 2338081	corretor

AMOSTRA 4

R\$ 1.300.000,00



Endereço
Rua Dino Pannunzio, 272 , Jardim Santa Rosália

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

Área privativa	Valor
380,00	R\$ 1.300.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	Médio	Terreno Plano

URL
All Imóveis Campolim

AMOSTRA 5

R\$ 1.800.000,00



Endereço

Rua Adélia Philomena Mattioni, 0 , Jardim Morada do Sol

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

4

Qtd. Vagas

2

Área privativa

380,00

Valor

R\$ 1.800.000,00

Idade aparente

12

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

450,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

Contato

Gat Locação e Adm. Imóveis S/C Ltda.

Telefone Contato

(15) 97706454

Nome Corretora

corretor

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	28	Nova Regular	60	46,67	0,336	20	0,269
1	30	Nova Regular	60	50,00	0,375	20	0,300
2	35	Nova Regular	60	58,33	0,458	20	0,366
3	15	Nova Regular	60	25,00	0,149	20	0,119
4	15	Nova Regular	60	25,00	0,149	20	0,119
5	12	Nova Regular	60	20,00	0,120	20	0,096

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	377,60	R\$ 2.010,79	1,77	0,269	R\$ 2.601,70	R\$ 982.402,24	
1	320,00	R\$ 2.010,79	1,06	0,300	R\$ 1.492,01	R\$ 477.441,98	
2	378,00	R\$ 2.010,79	0,91	0,366	R\$ 1.160,11	R\$ 438.519,76	
3	352,00	R\$ 2.010,79	1,39	0,119	R\$ 2.462,39	R\$ 866.762,45	
4	380,00	R\$ 2.010,79	1,39	0,119	R\$ 2.462,39	R\$ 935.709,46	
5	380,00	R\$ 2.010,79	1,98	0,096	R\$ 3.599,15	R\$ 1.367.678,23	

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	355,00	R\$ 372.558,02	R\$ 1.049,46	1,00	0,90	1,00	0,94	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 887,84
2	481,00	R\$ 311.480,24	R\$ 647,57	1,00	0,90	1,00	0,97	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 565,33
3	450,00	R\$ 413.237,55	R\$ 918,31	1,00	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 785,15
4	450,00	R\$ 364.290,54	R\$ 809,53	1,00	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 692,15
5	450,00	R\$ 432.321,77	R\$ 960,72	1,00	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 821,41

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 750,38	R\$ 525,26	R\$ 975,49

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 750,38	R\$ 664,65	R\$ 836,10
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
125.2853	16.6963	1.53	0.2285

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
542,62	R\$ 750,38	R\$ 407.169,48
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
377,60	R\$ 2.601,70	R\$ 982.402,24

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.389.571,72
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.390.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 973.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.390.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Jundiaí, Segunda-feira, 26 de Agosto de 2024



Luiz Viriato Martins Cabral

600832340

- 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.

17/08/2024 10:44

23°29'17"S / 47°26'40"W



17/08/2024 10:44

23°29'17"S / 47°26'40"W



17/08/2024 10:44

23°29'17"S / 47°26'40"W



17/08/2024 10:44

23°29'17"S / 47°26'40"W



17/08/2024 10:44

23°29'17"S / 47°26'39"W



17/08/2024 10:45

23°29'17"S / 47°26'39"W



17/08/2024 10:45

23°29'17"S / 47°26'39"W



17/08/2024 10:46

23°29'16"S / 47°26'39"W



17/08/2024 10:46

23°29'16"S / 47°26'40"W



17/08/2024 10:46

23°29'16"S / 47°26'40"W



17/08/2024 10:47

23°29'17"S / 47°26'39"W

