LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAE7221
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° do Pedido **0010112575**	Data Solicitação **04/04/2024**	
Empresa responsável **GALACHE ENGENHARIA LTDA**	Avaliador responsável **Tales R. S. Galache**		CREA **5060563873/D**
Proponente **WALLACE GOMES PIRES**			CPF/CNPJ **431.935.638-11**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua Direita**	Número **60**	Complemento **Lote 06, Quadra C**	CEP **8665060**
Bairro **Jardim Anzai**	Municipio **Suzano**		UF **SP**
Tipo do imóvel **Sobrado**	Matrícula **81.897**	Núm. Registro de Imóveis **01º CRI SUZANO - SP**	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
139,00m²	**86,13m²**
R$ 1.015,18/m²	**R$ 2.675,08/m²**
R$ 141.110,52	**R$ 230.404,92**

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R$ 372.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 260.000,00

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)
5

05 - Ano Construção
2018

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
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
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
86.13

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
139

21 - Área Averbada (em m²)
86.13

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

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

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

139

04 - Testada/Frente (em metros)

5.5

05 - Fundos (em metros)

5.5

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25.22

08 - Fração ideal (em %)

1

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?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	**02 - Nome Acompanhante Vistoria** Vistoria
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria	**04 - Observações Finais** Vistoria

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 480.000,00

Endereço
Rua Direita, 50 , Jardim Anzai

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
146,00	**R$ 480.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
14	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
138,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-anzai-bairros-suzano-com-garagem-146m2-venda-RS480000-id-2579763996/

AMOSTRA 2 — R$ 499.000,00

Endereço
Rua Direita, 95 , Jardim Anzai

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
107,00	**R$ 499.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
24	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
133,90	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-anzai-bairros-suzano-com-garagem-107m2-venda-RS499000-id-2625291169/

AMOSTRA 3 — R$ 900.000,00

Endereço
Rua General Francisco Glicério, 2605 , Jardim Anzai

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**2**	**4**

Área privativa	Valor
315,00	**R$ 900.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
17	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
327,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-anzai-bairros-suzano-com-garagem-315m2-venda-RS900000-id-2644283363/

AMOSTRA 4 — R$ 900.000,00

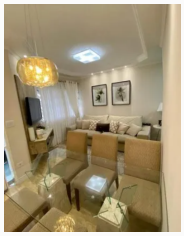
Endereço
Rua General Francisco Glicério, s/n , Jardim Anzai

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 900.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
900,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.fabriciopinho.com.br/imovel/3149134/terreno-a-venda-em-suzano-sp-jardim-anzai

AMOSTRA 5 — **R$ 470.000,00**



Endereço
Rua Bassan Harati, s/n , Jardim Anzai

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**2**	**3**	**2**

Área privativa	Valor
115,00	**R$ 470.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
70,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/sobrado-115m-2-suites-3-banheiros-2-vagas-jd-anzai-suzano-881002198?lis=listing_1000

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**II**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova|Regular	70	7,14	0,032	20	0,026
1	14	Nova|Regular	70	20,00	0,120	20	0,096
2	24	Regular	70	34,29	0,247	20	0,198
3	17	Regular	70	24,29	0,170	20	0,136
4							
5	5	Nova|Regular	70	7,14	0,032	20	0,026

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	86,13	R$ 1.961,78	1,40	0,026	R$ 2.675,08	R$ 230.404,92
1	146,00	R$ 1.961,78	1,25	0,096	R$ 2.216,81	R$ 323.654,46
2	107,00	R$ 1.961,78	1,98	0,198	R$ 3.115,23	R$ 333.329,41
3	315,00	R$ 1.961,78	0,99	0,136	R$ 1.678,03	R$ 528.578,86
4						
5	115,00	R$ 1.961,78	1,80	0,026	R$ 3.439,39	R$ 395.530,16

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	138,00	R$ 156.345,54	R$ 1.132,94	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 1.019,64
2	133,90	R$ 165.670,59	R$ 1.237,27	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 1.113,54
3	327,00	R$ 371.421,14	R$ 1.135,84	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 1.022,26
4	900,00	R$ 900.000,00	R$ 1.000,00	1,00	0,90	1,00	1,07	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R$ 963,00
5	70,00	R$ 74.469,84	R$ 1.063,85	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 957,47

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.015,18**	**R$ 710,63**	**R$ 1.319,74**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.015,18**	**R$ 972,18**	**R$ 1.058,19**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
62.8466	**6.1907**	**1.53**	**0.0847**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
139,00	**R$ 1.015,18**	**R$ 141.110,52**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
86,13	**R$ 2.675,08**	**R$ 230.404,92**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 371.515,44**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 372.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 260.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 372.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Santo André, Segunda-feira, 8 de Abril de 2024

Tales R. S. Galache
5060563873/D

- 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

Fachada

Fachada

Fachada

Identificação numérica

Logradouro

Logradouro

Identificação do logradouro