

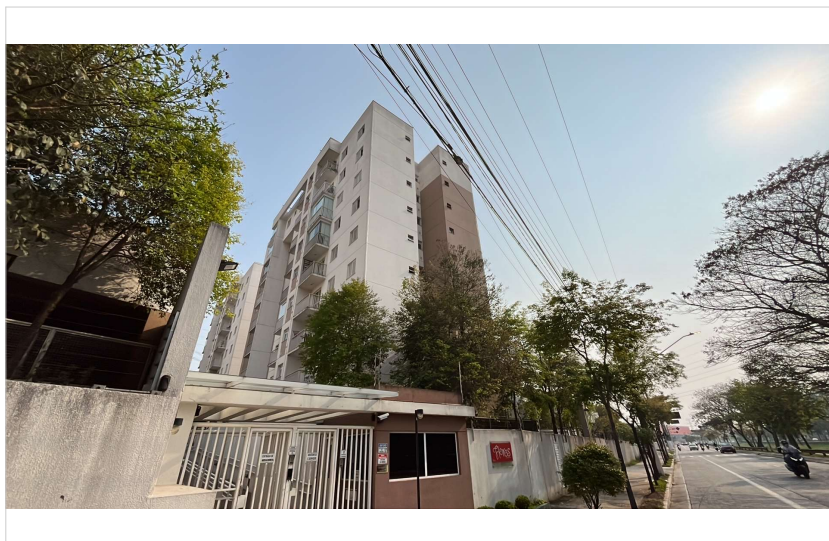
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010376597	Data Solicitação 02/09/2024
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente LILIAN LOPES CASULA		CPF/CNPJ 225.586.718-47

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Aricanduva	Número 9110	Complemento Ap 05 - Torre B - Condomínio das Rosas	
Bairro Jardim Colonial	Município São Paulo	UF SP	CEP 3951220
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 298.198	Núm. Registro de Imóveis 09º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III
GRAU DE PRECISÃO I
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 360.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 276.000,00

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) 5
05 - Ano Construção 2017	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	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) 67.97
19 - Área Comum (em m²) 42.44	20 - Área Total (em m²) 110.41
21 - Área Averbada (em m²) 110.41	22 - Área não Averbada (em m²) 0.00
23 - Face do Imóvel Sul	

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 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

Metrô

Segurança

Lazer

Aeroporto

Ônibus

Coleta de Lixo

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

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 %)**

0.66

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?




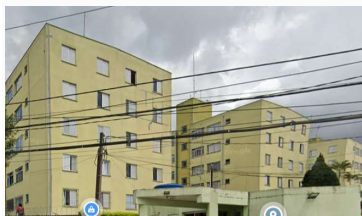

Sim

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 Ap 05 - Torre B - Condomínio das Rosas

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 330.000,00		
	Endereço Avenida Aricanduva, 9110 , Jardim Colonial			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 66,00	Valor R\$ 330.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00	
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/894595704/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-colonial-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22			
AMOSTRA 2		R\$ 250.000,00		
	Endereço Avenida Aricanduva, 9110 , Jardim Colonial			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 43,00	Valor R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.813,95	
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/894473115/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-colonial-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22			
AMOSTRA 3		R\$ 313.000,00		
	Endereço Avenida Aricanduva, 8256 , Jardim São Cristóvão			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 55,00	Valor R\$ 313.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.690,91	
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aricanduva-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS313000-id-2567866810/			
AMOSTRA 4		R\$ 250.000,00		
	Endereço Rua André de Almeida, 1620 , Cidade São Mateus			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 57,00	Valor R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.385,96	
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS250000-id-2673643337/			
AMOSTRA 5		R\$ 254.000,00		
	Endereço Rua Pacheco Gato, 120 , Jardim Nove de Julho			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 50,00	Valor R\$ 254.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.080,00	
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nove-de-julho-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS254000-id-2683873516/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 360.000,00
Fator de liquidez	0,7667
Valor de venda forçada	R\$ 276.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 360.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 3 de Setembro 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.

03/09/2024 15:09

23°35'35"S / 46°28'7"W



Fachada

03/09/2024 15:08

23°35'35"S / 46°28'7"W



Identificação condomínio avaliando

03/09/2024 15:08

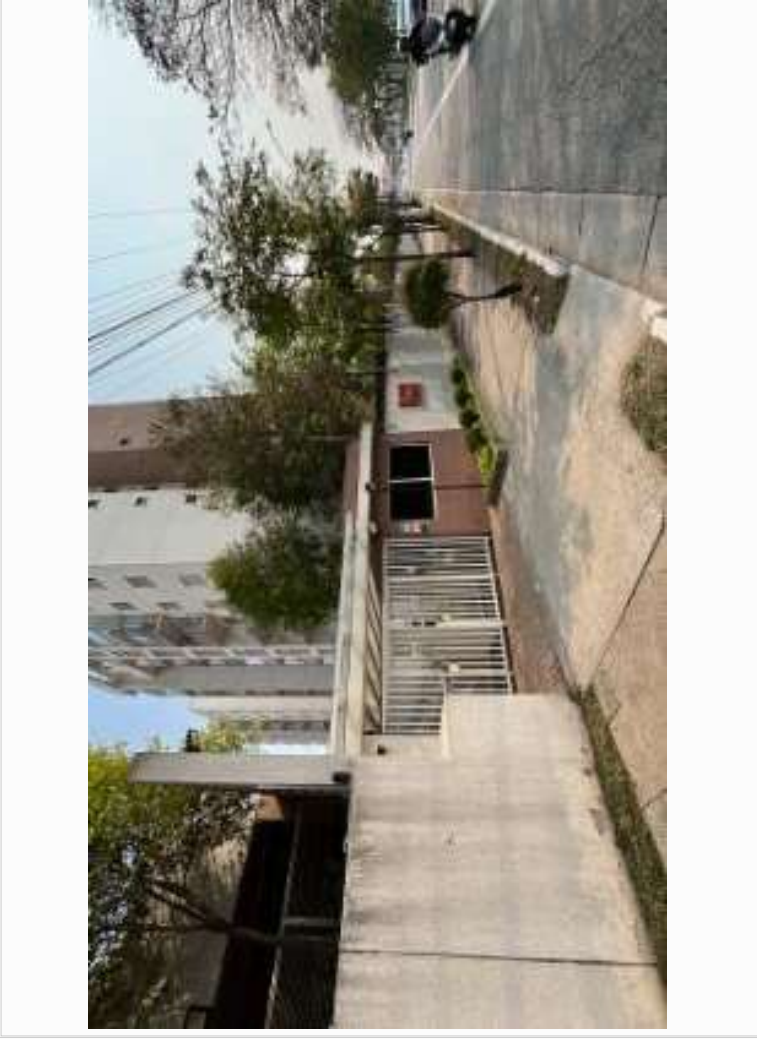
23°35'35"S / 46°28'7"W



Rua à esquerda

03/09/2024 15:09

23°35'35"S / 46°28'7"W



Fachada

03/09/2024 15:09

23°35'35"S / 46°28'8"W



Identificação condomínio avaliando

03/09/2024 15:13

23°35'35"S / 46°28'7"W



Rua à direita

DADOS COMPARATIVOS

Habilitar para cópia

Destacar

DADOS DO AVALIANDO		QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO	
Data:	03/09/2024	Regular	
Tipo:logia:	Apartamento		
Endereço:	Av. Aricanduva, 9110		
	67,97 m²		
	67,97 m²		
	1,00		
	2,160 médio		
	5 anos		
	3,69%		
	10,50%		
	SELIC		
	Andar /pavimento		
	Estado conserv.		
	1		
	b		
	0,90		
	101,00		
	360.000,00		
		Coef. Resid. (R) <input type="text" value="20%"/>	

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS	LOCALIZAÇÃO	Nº/BARRIO/CEP	NATUREZA	VALOR R\$	AREA PRM (m²)	N.º VAGAS	Fator local avaliado		100 LOCAL	FATORES DE CORREÇÃO					FATOR Padrão	Estado Conserv.	FATOR Base/Conserv.	FATOR Transposição	VL. UNIT. (inicial) R\$/m²	VL. UNIT. (final) R\$/m²
							IDADE APAR	ANDAR		FATOR Fonte	FATOR Andar	FATOR Vaga	FATOR Padrão	FATOR Padrão						
1	Quinto Andar 11 4020-1955 Condomínio das Rosas	Av. Aricanduva Banhoeiros Dormitórios	9110 Jardim Nove de Julho-2-quar 03951-220	oferta	330.000,00 5.000,00	66,00	1	5	1	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5000,00	4.500,00
2	Quinto Andar 11 4020-1955 Condomínio das Rosas	Av. Aricanduva Banhoeiros Dormitórios	9110 Jardim Nove de Julho-2-quar 03951-220	oferta	250.000,00 5.813,95	43,00	1	5	100	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5813,95	5.075,58
3	Curatela Imóveis (11) 99994-5590 Condomínio Aricanduva	Av. Aricanduva Banhoeiros Dormitórios	8256 Jardim Circo de Julho-zona-le 03930-110	oferta	313.000,00 3.690,91	55,00	1	10	100	0,90	0,97	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	5690,91	5.766,92
4	NUCLEAR (11) 2015-2000 Res. Parque do Carmo	R. André de Almeida Banhoeiros Dormitórios	1620 Cidade São Mateus-le-zona-le 03950-000	oferta	250.000,00 4.385,96	57,00	1	15	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	4385,96	5.384,21
5	Imo Veloso de Carvalho (11) 98371-8493 Bosque das Villas	R. Pacheco Gato Banhoeiros Dormitórios	120 Jardim Nove de Julho-julho-zo 03951-060	oferta	254.000,00 5.080,00	50,00	1	20	100	0,90	0,96	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	5080,00	5.702,34

CONSIDERAÇÕES	
<p>A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.</p>	
Vida útil (anos) <input type="text" value="60"/>	
Área <input type="text" value="67,97"/>	Área <input type="text" value="67,97"/>
vagas <input type="text" value="1"/>	vagas <input type="text" value="1"/>
padrão <input type="text" value="2,160"/>	padrão <input type="text" value="2,160"/>
idade <input type="text" value="5"/>	idade <input type="text" value="5"/>
Vr. unitário <input type="text" value="5.289,81"/>	Vr. unitário <input type="text" value="5.289,81"/>
VL. UNIT. (inicial) R\$/m² <input type="text" value="5.289,81"/>	VL. UNIT. (inicial) R\$/m² <input type="text" value="5.289,81"/>
VL. UNIT. (final) R\$/m² <input type="text" value="5.289,81"/>	VL. UNIT. (final) R\$/m² <input type="text" value="5.289,81"/>
VALOR R\$ <input type="text" value="360.000,00"/>	VALOR R\$ <input type="text" value="360.000,00"/>
Coef. Resid. (R) <input type="text" value="20%"/>	Coef. Resid. (R) <input type="text" value="20%"/>

MÉDIA	
MÉDIA	5.289,81
DESV. PADRÃO	623,43
LIM. SUP.	6.875,75
LIM. INF.	3.702,87
MÉDIA PONDER.	5.289,81
VALOR DO IMÓVEL - R\$	360.000,00
VALOR DO IMÓVEL - R\$	276.000,00