

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010181133	Data Solicitação 19/07/2024
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente CAROLINE PAULA DOS SANTOS		CPF/CNPJ 293.277.618-55

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Dedo de Deus	Número 151	Complemento Residência 2, Residencial Carreira	
Bairro Vila Formosa	Município São Paulo	UF SP	CEP 3363100
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 209736	Núm. Registro de Imóveis 09º CRI SÃO PAULO - SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 809.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 620.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção 2008	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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - pintura/pedra
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 121.86
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 121.86
21 - Área Averbada (em m²) 121.86	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

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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

160.17

04 - Testada/Frente (em metros)

4

05 - Fundos (em metros)**06 - Lado Direito (em metros)****07 - Lado Esquerdo (em metros)****08 - Fração ideal (em %)**

20.17

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?

Não

04 - Observações

vistoria externa.

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

Não

06 - Observações

vistoria externa.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Não

10 - Observações

vistoria externa.

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

Não

12 - Observações

vistoria externa.

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

Sim

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

Não

15 - Observações

vistoria externa.

16 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

17 - Observações

vistoria externa.

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

Não

19 - Observações

vistoria externa.

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

Sim

21 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

23 - 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 padrão médio e bom estado de conservação.

Apesar de constar na matrícula que o avaliando está em um condomínio, o acesso do avaliando é direto para a rua. Foi considerado como isolado.

Conforme matrícula: área de terreno total (160,17 m²) = área de terreno comum (2,00 m²) + área de terreno exclusivo (158,17 m²). Foi considerado para cálculo do valor do imóvel a área construída e de terreno exclusivo conforme matrícula.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 850.000,00


Endereço
Rua Dona Vitória Speers, 886 , Vila Formosa

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

Área privativa	Valor
220,00	R\$ 850.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
118,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS850000-id-2629177720/>

AMOSTRA 2
R\$ 880.000,00


Endereço
Rua Dona Vitória Speers, 876 , Vila Formosa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	6	4

Área privativa	Valor
173,00	R\$ 880.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
122,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-173m2-venda-RS880000-id-2603031094/>

AMOSTRA 3
R\$ 520.000,00


Endereço
Rua Nossa Senhora das Dores, 287 , Vila Formosa

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

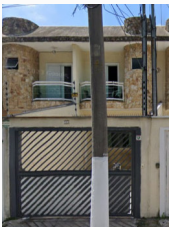
Área privativa	Valor
90,00	R\$ 520.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
75,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS520000-id-2686369441/>

AMOSTRA 4
R\$ 865.000,00


Endereço
Avenida Dedo de Deus, 155 , Vila Formosa

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

Área privativa	Valor
122,00	R\$ 865.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
160,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-122m2-venda-RS865000-id-2729668964/>

AMOSTRA 5

R\$ 1.200.000,00



Endereço Rua Dona Vitória Speers, 169 , Vila Formosa			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 5
Área privativa 190,00	Valor R\$ 1.200.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 218,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-190m2-venda-RS1200000-id-2703926424/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 809.000,00
Fator de liquidez	0,7664
Valor de venda forçada	R\$ 620.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 809.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 21 de Julho 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.

20/07/2024 08:27

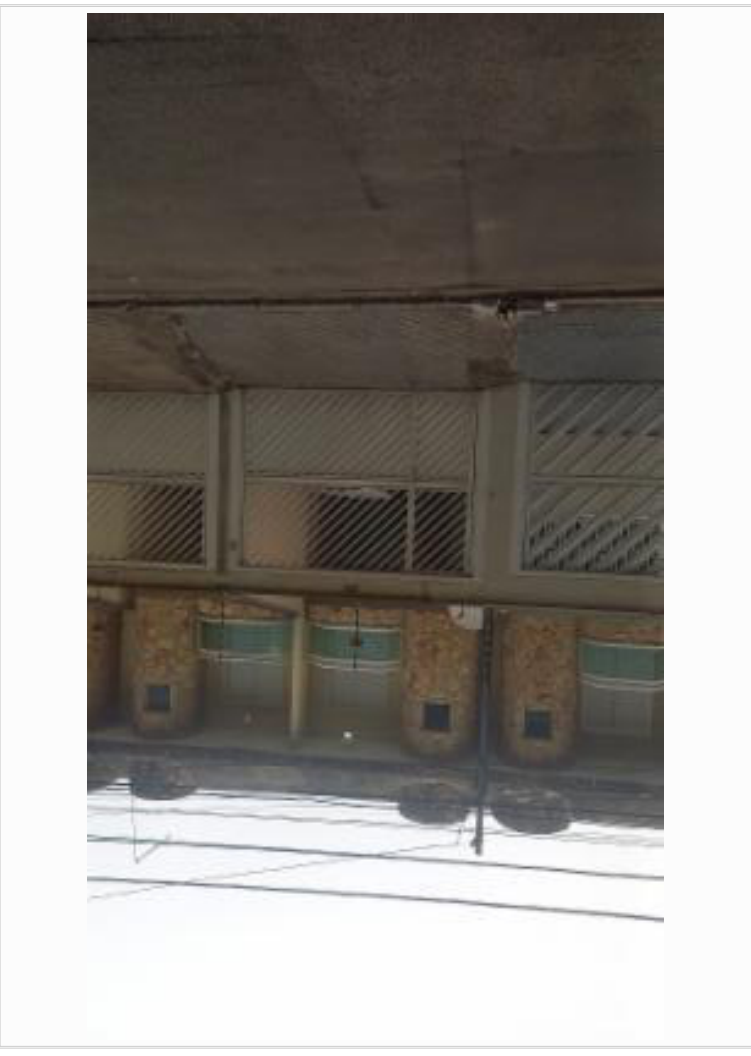
23°33'46"S / 46°32'12"W



fachada

20/07/2024 08:26

23°33'46"S / 46°32'12"W



fachada

20/07/2024 08:26

23°33'46"S / 46°32'11"W



logradouro

20/07/2024 08:26

23°33'46"S / 46°32'11"W



logradouro

20/07/2024 08:27

23°33'46"S / 46°32'12"W



avaliando

