

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010316099	Data Solicitação 04/04/2024	
Empresa responsável GALACHE ENGENHARIA LTDA	Avaliador responsável Tales Rogério Sánchez Galache	CREA 5060563873/D	
Proponente THESSIANE DOS SANTOS PIRES AMARAL		CPF/CNPJ 404.054.528-10	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Quinze de Novembro	Número 112	Complemento Apartamento 101,	CEP 8674210
Bairro Centro	Município Suzano		UF SP
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 89.331	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI SUZANO - SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 765.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 497.000,00

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) 15
05 - Ano Construção 0	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 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 132.28
19 - Área Comum (em m²) 61.3	20 - Área Total (em m²) 213.38
21 - Área Averbada (em m²) 132.28	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
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

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0

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\$ 750.000,00

Endereço
Rua Quinze de Novembro, 112 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
132,28	R\$ 750.000,00	R\$ 5.669,79	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL
<https://rsconsultoriadeimoveis.com.br/imovel/3037116/apartamento-venda-suzano-sp-centro>
AMOSTRA 2
R\$ 820.000,00

Endereço
Rua Quinze de Novembro, 112 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
132,28	R\$ 820.000,00	R\$ 6.198,97	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-suzano-com-garagem-132m2-venda-RS820000-id-2676517130/>
AMOSTRA 3
R\$ 750.000,00

Endereço
Rua Quinze de Novembro, 112 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
132,28	R\$ 750.000,00	R\$ 5.669,79	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-suzano-com-garagem-134m2-venda-RS750000-id-2649194871/>
AMOSTRA 4
R\$ 750.000,00

Endereço
Rua Quinze de Novembro, 112 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
132,28	R\$ 750.000,00	R\$ 5.669,79	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-suzano-com-garagem-132m2-venda-RS750000-id-2567723034/>
AMOSTRA 5
R\$ 900.000,00

Endereço
Rua Quinze de Novembro, 356 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
195,00	R\$ 900.000,00	R\$ 4.615,38	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-suzano-com-garagem-195m2-venda-RS900000-id-2488900997/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	132,28	R\$ 5.669,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.669,79
2	132,28	R\$ 6.198,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.198,97
3	132,28	R\$ 5.669,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.669,79
4	132,28	R\$ 5.669,79	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 5.046,11
5	195,00	R\$ 4.615,38	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.615,38
R\$ 5.564,74														R\$ 5.440,01

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Andar), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.440,01	R\$ 3.808,01	R\$ 7.072,01

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.440,01	R\$ 5.018,66	R\$ 5.861,35

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
615.7896	11.3196	1.53	0.1549

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
132,28	R\$ 5.440,01	R\$ 719.604,34

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 719.604,34
Fator de liquidez	0,6500
Valor de venda forçada	R\$ 468.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 765.000,00
Fator de liquidez	0,6500
Valor de venda forçada final	R\$ 497.000,00

- A fim de não comprometer a operação, o Banco Santander Brasil (S.A) assume o valor mencionado acima para efeito de garantia imobiliária por mera liberalidade, conta e risco. Sendo o Avaliador isento de responsabilidade pelos valores estimados, mantendo-se os dados técnicos por ele elaborados.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Santo André, Sábado, 6 de Abril de 2024



Tales Rogério Sánchez 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.





