

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010145213	Data Solicitação 28/01/2025
Empresa responsável LVC ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS	Avaliador responsável Luiz Viriato Martins Cabral	CREA 0600832340
Proponente ALEXANDRE FARIAS ROSSI		CPF/CNPJ 191.281.108-11

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Estrada do Pernambuco	Número 400	Complemento Apto 13 / BI A	
Bairro Loteamento João Batista Julião	Município Guarujá	UF SP	CEP 11443410
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 74.810	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****65,60m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 5.089,94/m²****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 334.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 234.000,00**

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) 25
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 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 65.6
19 - Área Comum (em m²) 51.85	20 - Área Total (em m²) 117.45
21 - Área Averbada (em m²) 117.45	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
VISTORIA EXTERNA	1	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 04	02 - Unidades por Andar 04
03 - N° Total de Unidades 48	04 - N° de Elevadores 01
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo + 04 tipos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - InfraestruturaChurrasqueira
Interfone
Salão de Festas
Vigilância Eletrônica**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Multifamiliar

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

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

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

Joao Batista Julião e Pernambuco

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

2.07

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

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Imóvel trata-se de apartamento tipo localizado em condomínio residencial distante aproximadamente 400m da praia. Conforme documentação apresentada o imóvel possui uma vaga de garagem.

Residencial Pernambuco

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 405.000,00

Endereço
Rua Sívio Daige, 205 , Enseada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
78,00	R\$ 405.000,00	R\$ 5.192,31

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

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Praias Negócios Imobiliários	(13) 3984000	corretor

AMOSTRA 2
R\$ 280.000,00

Endereço
Rua Iracema, 490 , Loteamento João Batista Julião

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
88,00	R\$ 280.000,00	R\$ 3.181,82

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

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
" Guaruja Beach Imóveis "	(13) 3575586	corretor

AMOSTRA 3
R\$ 350.000,00

Endereço
Rua Bandeirantes, 68 , Loteamento João Batista Julião

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
75,00	R\$ 350.000,00	R\$ 4.666,67

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

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Gomes Pacheco Imóveis	(13) 4696785	corretor

AMOSTRA 4
R\$ 320.000,00

Endereço
Rua Amazonas, 115 , Loteamento João Batista Julião

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
75,00	R\$ 320.000,00	R\$ 4.266,67

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

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
" A.F. Imobiliária "	(11) 1931548	corretor

AMOSTRA 5
R\$ 430.000,00

Endereço
Rua São Paulo, 305 , Loteamento João Batista Julião

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
64,00	R\$ 430.000,00	R\$ 6.718,75

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

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Cavalo Marinho Imobiliária	(16) 9164070	corretor

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	78,00	R\$ 5.192,31	0,95	1,00	1,18	1,00	1,00	1,04	1,00	-	-	1,220	S	R\$ 6.017,89
2	88,00	R\$ 3.181,82	0,95	1,00	1,29	1,00	1,00	1,03	1,00	-	-	1,320	S	R\$ 3.990,00
3	75,00	R\$ 4.666,67	0,95	1,00	1,06	1,00	1,00	1,03	1,00	-	-	1,090	S	R\$ 4.832,34
4	75,00	R\$ 4.266,67	0,95	1,00	1,06	1,00	1,00	1,03	1,00	-	-	1,090	S	R\$ 4.418,14
5	64,00	R\$ 6.718,75	0,95	1,00	0,98	1,00	1,00	0,99	1,00	-	-	0,970	S	R\$ 6.191,33
													R\$ 4.805,24	R\$ 5.089,94

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar), F6 (Área), F7 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.089,94	R\$ 3.562,96	R\$ 6.616,92

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.089,94	R\$ 4.422,88	R\$ 5.757,00

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
974.8954	19.1534	1.53	0.2621

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
65,60	R\$ 5.089,94	R\$ 333.899,95

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 333.899,95
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 234.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 334.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Jundiaí, Quarta-feira, 5 de Fevereiro de 2025



Luiz Viriato Martins Cabral

0600832340

- 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



Logradouro



Vizinho direita



Vizinho esquerda



Identificação



Garagem



Fachada



Fachada