

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010339186	Data Solicitação 12/08/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente BEATRIZ APARECIDA ANASTACIO		CPF/CNPJ 265.915.168-75

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alvaro Mori	Número 70	Complemento Lote número 68, quadra "D"	
Bairro Jardim Alto dos laranjais II	Município Laranjal Paulista	UF SP	CEP 18500000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 11.373	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI LARANJAL	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

125,00m²

R\$ 796,44/m²

R\$ 99.554,79

ÁREA CONSTRUÍDA

75,33m²

R\$ 1.714,54/m²

R\$ 129.156,32

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 229.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 160.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO (ÁREA AVERBADA)

R\$ 205.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 7
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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Outro - Reboco
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 84.73
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 84.73
21 - Área Averbada (em m²) 61.23	22 - Área não Averbada (em m²) 23.50
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

125.00

04 - Testada/Frente (em metros)

5.00

05 - Fundos (em metros)

5.00

06 - Lado Direito (em metros)

25.00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25.00

08 - Fração ideal (em %)

100.00

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

No laudo inicial de 15/09/2022, estimou-se uma área de 84,73m², e a matrícula averba uma área de 61,23m². A divergência refere-se ao telheiro da garagem.

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

Não

06 - Observações

No laudo inicial de 15/09/2022, estimou-se uma área de 84,73m², e o IPTU averba uma área de 61,23m². A divergência refere-se ao telheiro da garagem.

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

Fachada sem acabamento. Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Não

12 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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?

Sim

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Não

19 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Sim

21 - 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

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Alvaro Morl, nº 70, Jardim Alto dos laranjais II, Município de Laranjal Paulista - SP. Coordenadas: 23°03'35.9"S 47°50'07.6"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 11.373 do Registro de Imóveis da Comarca de Laranjal Paulista - SP, IPTU com inscrição nº 000011373 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 125,00m² e área total construída, averbada, de 61,23m² e não averbada, de 23,50m², conforme verificações realizadas "in loco", durante a vistoria e laudo inicial de 15/09/2022.

Para a ponderação da área equivalente de telheiro, foi utilizado coeficiente conforme recomendações da ABNT NBR 12.721, Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios, no subitem 5.7.3 - Coeficientes médios.

Áreas empregadas nos cálculos:

Principal - Área real de 61,23m² x 1,00 = Área ponderada de 61,23m²

Telheiro - Área real de 23,50m² x 0,60 = Área ponderada de 14,10m²

Área total real de 84,73m²

Área total ponderada de 75,33m²

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão. Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 250.000,00

Endereço
Rua João Bellott, 409 , Vila São José

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

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 250.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	Baixo	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imeveiscalligaris.com.br/imovel/detalhes/casa-com-2-dormitorios/referencia/291>
AMOSTRA 2
R\$ 250.000,00

Endereço
Rua José Tome, 0 , Alto dos Laranjais

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 250.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
316,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imeveiscalligaris.com.br/imovel/detalhes/terreno-alto-dos-laranjais/referencia/119>
AMOSTRA 3
R\$ 400.000,00

Endereço
Vila Félix, 0 , Vila Félix

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 400.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
612,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/terreno-612-mts-excelente-oportunidade-1328715171?lis=listing_1100
AMOSTRA 4
R\$ 450.000,00

Endereço
Rua João Belotto, 0 , Vila São José

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 450.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
500,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/terreno-500-mts-20x25-excelente-oportunidade-1328704209?lis=listing_1100
AMOSTRA 5
R\$ 205.000,00

Endereço
Rua Nicola Deneno, 0 , Rua Nicola Deneno

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Gleba	R\$ 205.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
306,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-laranjal-paulista-306m2-venda-RS205000-id-2690752906/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Método Evolutivo
Grau de precisão
II
Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	7	Regular	70	10,00	0,079	20	0,063
1	40	Regular	70	57,14	0,451	20	0,361
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	61,23	R\$ 2.010,79	0,91	0,063	R\$ 1.714,54	R\$ 104.981,30
1	120,00	R\$ 2.010,79	0,91	0,361	R\$ 1.169,25	R\$ 140.310,51
2						
3						
4						
5						

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	125,00	R\$ 109.689,49	R\$ 877,52	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 789,76
2	316,00	R\$ 250.000,00	R\$ 791,14	1,00	0,90	1,00	1,12	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 797,47
3	612,00	R\$ 400.000,00	R\$ 653,59	1,10	0,90	1,00	1,22	-	-	-	-	-	-	1,320	S	R\$ 776,47
4	500,00	R\$ 450.000,00	R\$ 900,00	0,90	0,90	1,00	1,19	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 882,90
5	306,00	R\$ 205.000,00	R\$ 669,93	1,10	0,90	1,00	1,12	-	-	-	-	-	-	1,220	S	R\$ 735,59

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 796,44	R\$ 557,51	R\$ 1.035,37

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 796,44	R\$ 759,56	R\$ 833,32

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
53.9042	6.7682	1.53	0.0926

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
125,00	R\$ 796,44	R\$ 99.554,79

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
61,23	R\$ 1.714,54	R\$ 104.981,30

Área não averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
14,10	R\$ 1.714,54	R\$ 24.175,02

QUADRO DE RESUMO

	Somente área averbada	Com área não averbada
Valor de avaliação	R\$ 204.536,09	R\$ 228.711,11
Fator de ajuste do mercado	1.0	
Valor de avaliação ajustado	R\$ 205.000,00	R\$ 229.000,00
Fator de liquidez	0,7000	
Valor de venda forçada	R\$ 143.000,00	R\$ 160.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 229.000,00

COMENTÁRIOS

Para a ponderação da área equivalente de telheiro, foi utilizado coeficiente conforme recomendações da ABNT NBR 12.721, Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios, no subitem 5.7.3 - Coeficientes médios.

Áreas empregadas nos cálculos:

Principal - Área real de 61,23m² x 1,00 = Área ponderada de 61,23m²

Telheiro - Área real de 23,50m² x 0,60 = Área ponderada de 14,10m²

Área total real de 84,73m²

Área total ponderada de 75,33m²

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 14 de Agosto de 2024



Marcos Fortunato Taveira

5.068.999.408

- 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.

13/08/2024 13:48

23°3'35"S / 47°50'7"W



Fachada

13/08/2024 13:49

23°3'35"S / 47°50'7"W



Identificação do avaliando

13/08/2024 13:49

23°3'35"S / 47°50'7"W



Medidores

13/08/2024 13:47

23°3'33"S / 47°50'8"W



Logradouro



Vista da rua



Vista da rua

13/08/2024 13:48

23°3'35"S / 47°50'7"W



Vizinho da direita

13/08/2024 13:49

23°3'35"S / 47°50'7"W



Identificação do vizinho da direita

13/08/2024 13:49

23°3'35"S / 47°50'7"W



Vizinho da esquerda



Identificação do vizinho da esquerda



Croqui de localização



Mapa