

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 583400291709	Data Solicitação 16/07/2025
Empresa responsável LVC ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS	Avaliador responsável Luiz Viriato Martins Cabral	CREA 0600832340
Proponente GUSTAVO DE PAULA SANTOS		CPF/CNPJ 409.844.718-55

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Moisés Gerson Cardozo	Número 475	Complemento Apto. 32D / Bloco D	
Bairro Loteamento Residencial Viva Vista	Município Sumaré	UF SP	CEP 13178581
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 176.002	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI SUMARÉ - SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

67,15m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)**R\$ 5.072,56/m²**

VALOR DE MERCADO

R\$ 341.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 238.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 67,15
19 - Área Comum (em m²) 69,30	20 - Área Total (em m²) 136,45
21 - Área Averbada (em m²) 136,45	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 7	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 140	04 - N° de Elevadores 1
05 - Valor do Condomínio 350,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 1 térreo e 7 tipos com 4 unidades por andar	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Jardins Loja de Conveniência Piscina Playground Quadra Esportiva Salão de Festas	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo	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 imóvel localizado em empreendimento denominado Viva Vista Solar	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,69

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 - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais Vistoria elaborada através de aspectos externos

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 299.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Mercedes Tiago, 180 , Loteamento Residencial Viva Vista
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 58,00	Valor R\$ 299.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Contato Petrucci Gestão Imobiliária	Telefone Contato (19) 82870152

AMOSTRA 2	R\$ 307.900,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida José Carlos Amaral, 160 , Loteamento Residencial Viva Vista
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 58,00	Valor R\$ 307.900,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Contato Conexão X Consultoria Imobiliária	Telefone Contato (19) 2910456

AMOSTRA 3	R\$ 260.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Moisés Gerson Cardozo, 475 , Loteamento Residencial Viva Vista
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 57,00	Valor R\$ 260.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Contato M.T. Imóveis	Telefone Contato (19) 8732960

AMOSTRA 4	R\$ 330.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Emilio Bosco, 1656 , Parque Yolanda (Nova Veneza)
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 58,00	Valor R\$ 330.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Contato Universo Imoveis Barão Geraldo	Telefone Contato (19) 3271212

AMOSTRA 5	R\$ 210.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Emilio Bosco, 1656 , Parque Yolanda (Nova Veneza)
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 45,00	Valor R\$ 210.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Contato M.T. Imóveis	Telefone Contato (19) 8732960

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	58,00	R\$ 5.155,17	0,90	1,16	1,00	0,96	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 5.196,41
2	58,00	R\$ 5.308,62	0,90	1,07	1,02	0,96	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 5.016,65
3	57,00	R\$ 4.561,40	0,90	1,26	1,02	0,95	-	-	-	-	-	1,230	S	R\$ 5.049,47
4	58,00	R\$ 5.689,66	0,90	1,00	1,02	0,96	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 5.018,28
5	45,00	R\$ 4.666,67	0,90	1,26	1,00	0,95	-	-	-	-	-	1,210	S	R\$ 5.082,00
		R\$ 5.076,30												R\$ 5.072,56

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.072,56	R\$ 3.550,79	R\$ 6.594,33

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.072,56	R\$ 5.021,78	R\$ 5.123,35
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
74,2196	1,4632	1,53	0,02

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
67,15	R\$ 5.072,56	R\$ 340.622,55

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 340.622,55
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 238.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 341.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Jundiaí, Quinta-feira, 24 de Julho 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 estabelecimento do 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.

21/07/2025 09:41

22°49'55"S / 47°12'33"W



Empreendimento

21/07/2025 09:41

22°49'55"S / 47°12'33"W



Logradouro

21/07/2025 09:42

22°49'54"S / 47°12'32"W



Logradouro

21/07/2025 09:42

22°49'54"S / 47°12'32"W



Empreendimento

21/07/2025 09:42

22°49'54"S / 47°12'32"W



Portaria do condomínio

21/07/2025 09:42

22°49'54"S / 47°12'32"W



Identificação do condomínio

21/07/2025 09:42

22°49'54"S / 47°12'32"W



Logradouro

21/07/2025 09:42

22°49'54"S / 47°12'32"W



Empreendimento

21/07/2025 09:42

22°49'54"S / 47°12'33"W



Empreendimento