

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010286385	Data Solicitação 06/11/2024
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente MORIVALDO BRITO DE JESUS SANTANA	CPF/CNPJ 326.657.838-43	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua General Constâncio Cavalcanti	Número 118	Complemento	
Bairro Parque São Luís	Município São Paulo	UF SP	CEP 2840030
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 32756	Núm. Registro de Imóveis 08º CRI de São Paulo	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
I
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 461.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 356.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
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 2
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 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 150
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 150
21 - Área Averbada (em m²) 150	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)

104.5

04 - Testada/Frente (em metros)

9.5

05 - Fundos (em metros)

9.5

06 - Lado Direito (em metros)

11

07 - Lado Esquerdo (em metros)

11

08 - Fração ideal (em %)

100

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

Conforme laudo anterior, a identificação numérica do avaliando esta conforme IPTU. É possível ligar a matrícula ao IPTU através do cadastro do contribuinte.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

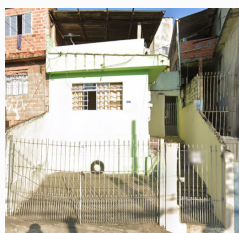
R\$ 400.000,00



Endereço			
Rua Jaraqui, 100 , Jardim Vista Alegre			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2
Área privativa	Valor		
120,00	R\$ 400.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular Reparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-vista-alegre-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS400000-id-2519921023/			

AMOSTRA 2

R\$ 270.000,00



Endereço Rua Ibiraiaras, 227 , Jardim Vista Alegre			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 80,00	Valor R\$ 270.000,00		
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular Reparos simples	
Área do terreno 162,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-vista-alegre-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS270000-id-2567233063/			

AMOSTRA 3

R\$ 450.000,00



Endereço			
Rua Nicolau Dorati, 47 , Jardim dos Francos			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	6	3	1
Área privativa	Valor		
200,00	R\$ 450.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular Reparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
182,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-jardim-dos-francos-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS450000-id-2669677220/			

AMOSTRA 4

R\$ 430.000,00



Endereço			
Rua Pedro Cavatoni, 137 , Jardim dos Francos			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	2	3
Área privativa	Valor		
120,00	R\$ 430.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
140,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-dos-francos-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS430000-id-2567231008/			

AMOSTRA 5

R\$ 400.000,00



Endereço

Rua Bartolomeo Laurenti, 314 , Parque Tietê

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

90,00

Valor

R\$ 400.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

130,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-tiete-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS400000-id-2654177313/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

I

Grau de fundamentação

III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 461.000,00

Fator de liquidez 0,7722

Valor de venda forçada R\$ 356.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 461.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 10 de Novembro 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.



fachada



rua



vizinho frontal



vizinho lado esquerdo



avaliando



fachada



rua



vizinho lado direito

DADOS COMPARATIVOS

Áreas de terrenos incompatíveis somente serão aceitas mediante justificativa

DATA: 09/11/2024

Tipo: Residencial

Endereço: Rua General Constantino Cavalcanti

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO PATRIMÔNIO

Área do terreno: 104,96 m²

Testada: 9,50 m

Área da construção: 150,00 m²

Padrão construtivo: 1,386 médio

Idade aparente: 30 anos

TOPOGRAFIA

Plano

PC: 4,23%

Variação profundidade: 26,00 m

Variação profundidade: 40,00 m

Área mínima: 200

Área máxima: 500

SELECIONAR ZONA DE USO RESIDENCIAL

2ª Zona - Residência Horizontal Média

DADOS DO PARÂMETRO

PRENTE

30,00 m

26,00 m

40,00 m

Coef. Resid. (R): 30%

Fator Local: 300

QUILIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO

Baixa

Fatores de homogeneização do terreno

Fatores para área construída

Outros dados a serem inseridos no CETP

Nº	FONTE/TELEFONE/DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO/CID/COORD.	NºBARRIO/CEP	EVENTO LINK	VALOR R\$	TERRENO (M²)	CONSTR. (M²)	FTE (M)	PROP. (M)	ÍNDICE LOCAL	FATOR FONTE	TOPOGRAFIA	FATOR TOPOGR.	FATORES DE CORREÇÃO																		
														Nº VAGAS	Coef. Ajust. Padrão Constr.	Idade atual anos	Vida útil (anos)	Estado Conserv.	Fator deprec. (R\$)	Rosa - H - K	RESÍDUO R\$	FATOR ÁREA	FATOR FATOR	Coef. Fator	FATOR Profundidade	FATOR LOCAL	Valor Terreno (R\$)	Valor Unit. Terro. (R\$/m²)	Valor Construção (R\$)	Valor Unit. Constr. (R\$/m²)	VL UNIT. (constr.) R\$/m²	VL UNIT. R\$/m²
1	NAMES (11) 98959-3007 Sobrado	R. Maria Teresinha Barreiros Domésticos	100 Jardim Vista Alegre 02877-090	oferta 3.333,33	400.000,00	200,00	120,00	10,00	20,00	100	0,90	Plano	1.0000	2	1.066	30	70	d	0,7160	0,6450	194.070,20	1.0845	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	194070,19	970,39	184366,45	1536,39	3333,33	1.052,35
2	Rêx & Navarro (11) 3884-5900 Sobrado	R. Boissardes Barreiros Domésticos	227 Jardim Vista Alegre 02878-080	oferta 3.375,00	270.000,00	142,00	80,00	6,00	27,00	100	0,90	Plano	1.0000	2	0.912	35	70	d	0,6692	0,5740	155.043,44	1.0662	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	155043,44	957,06	97729,91	1221,62	3375,00	1.010,94
3	L&S (15) 99024-2492 Sobrado	R. Nicolas Donati Barreiros Domésticos	47 Jardim dos Francos 02874-150	oferta 2.250,00	450.000,00	182,00	200,00	6,00	30,33	100	0,90	Plano	1.0000	1	0.912	30	70	d	0,7160	0,6450	166.161,65	1.0718	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	166161,65	912,96	265375,94	1326,88	2250,00	978,53
4	Rêx & Navarro (11) 3884-5900 Sobrado	R. Nelson Francisco Barreiros Domésticos	137 Brasília 02874-100	oferta 3.583,33	430.000,00	140,00	120,00	5,00	28,00	100	0,90	Plano	1.0000	3	1.386	20	70	b	0,8544	0,8180	127.120,56	1.0372	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	127120,56	908,00	288754,89	2406,29	3583,33	941,78
5	NORTELAR (11) 2972-0000 Casa térrea	R. Romário Luiz Barreiros Domésticos	314 Jardim Orinda 02870-020	oferta 4.444,44	400.000,00	130,00	90,00	5,00	26,00	100	0,90	Plano	1.0000	2	1.560	15	70	b	0,9016	0,8770	128.502,01	1.0561	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	128502,01	888,48	257219,99	2858,00	4444,44	1.043,93

CONSIDERAÇÕES

A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel

Obs.: RESÍDUO = Terreno + transformação - (p/m² constr. x área constr. x (idade imóvel / 80)-1)

W do CUB: R\$ 14,02/m²

2.022,00 Outubro 2024

MÉDIA R\$ 1.005,51

DESV. PADRÃO R\$ 46,07

LIMITE SUPERIOR R\$ 1.307,55

LIMITE INFERIOR R\$ 703,85

MÉDIA HOMOGENEIZADA R\$ 1.005,51

9%

Valor do imóvel - R\$ 126.000,00

Exato 1.005,51

Arredondado 1.000,00

461.000,00

R\$/m² Homogeneizado (terreno)

R\$/m² Homogeneizado (construção)

Exato 2.370,24

Arredondado 2.373,33

Tabela de coeficientes de Padrão Construtivo			
Coeficiente de Padrão construtivo	mínimo	médio	máximo
Padrão Regular	0,480	0,490	0,490
Padrão Prático	0,480	0,490	0,490
Padrão Econômico	0,472	0,708	0,690
Padrão Simples	0,512	1,056	1,200
Padrão Médio	1,212	1,384	1,596
Padrão Superior	1,312	1,776	1,880
Padrão Fino	1,880	2,408	2,680
Padrão luxo		soma do 2.89	

Fonte: Inape

TABELA ROSS-HEIDECKE
Coeficiente K

2 3 4 5 6 7 8 9 20

verificações 5% 1.913876

1% 1.950239

3% 1.741627

6% 1.339713

4% 1.244019

As amostras abaixo possuem áreas de terreno incompatíveis com a utilização do Método Comparativo Direto.

1	2	3	4	5

Verificar valor (Comparativo Direto)

Calcular Líquido

Cálculo do valor de Liquidação Forçada

Área acordada	258,00	Por: Área
Área total	100,00	Por: Total
Valor Terreno + área acordada	R\$ 461.000,00	Por: 1,00
Valor total	R\$ 461.000,00	

Índice		
Valor Liquidação Terreno	R\$ 81.000,00	Índice = 17,15%
Valor Liquidação Acordada	R\$ 356.000,00	Índice = 4,24%
Valor Liquidação Total	R\$ 356.000,00	Índice = 28
Desconto médio		23%