

Manifestações sobre a garantia

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 Não

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no imóvel e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

Sim

Não


Data da Vistoria: 24/07/2023

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

O imóvel possui 289,86m² de área de terreno destinada a preservação de área verde, sendo assim, está área foi ponderada para efeito de cálculo. Área equivalente de terreno em 1.168,612m².

| Amostras: | | | | Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno | | | |
|---|--|-------------------|----------------------|--|--|---|-----------|
| 1 | Logradouro AV VEREADOR BELARMINO PEREIRA DE CARVALHO | Nº 8501 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| Bairro/Setor ROSEIRA | | Cidade MAIRIPORA | | UF SP | CEP 07618-830 | Latitude | Longitude |
| <p>Descrição ESPETACULAR CASA alto padrão no melhor condomínio fechado na Serra da Cantareira. Lindo sobrado estilo contemporâneo, com 4 suítes, sendo a suíte master com closet, hidro e sacada, sala de jantar, sala de estar, sala de tv no mezanino, lavabo, cozinha com planejados, despensa, área de serviço, suíte de empregada, espaço gourmet com churrasqueira e forno de pizza, quintal gramado, campo de futebol, 7 vagas, sendo 4 vagas cobertas, depósito amplo, sala de máquinas, aquecimento solar na piscina, banheiros e torneiras, área construída 700 m² - área terreno 2100 m², terreno amplo e plano com muito jardim e gramado, linda vista para a Serra. Condomínio Parque suíça da Cantareira de alto padrão, com portaria 24 hs, vigilância móvel, quadra poliesportiva, quadra de tênis, campo de futebol e serviço de van até o metrô Jardim São Paulo, O proprietário estuda imóvel de menor valor como parte de pagamento, conforto, segurança e qualidade de vida para você e sua família. Agende uma visita.</p> | | | | Fonte de Informações P SOUZA | | Telefone (11) 2206-5820 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 10 | Nº Dormitórios 4 | Total de Banheiros 4 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 15 | Ano Construção | Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 3.000.000,00 | Data Venda / Oferta 24/07/2023 | Valor m² | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 2.100,00 | Área da Edificação (m²) 700,00 | |
| Área Privativa 700 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |
| 2 | Logradouro AV VEREADOR BELARMINO PEREIRA DE CARVALHO | Nº 8501 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| Bairro/Setor ROSEIRA | | Cidade MAIRIPORA | | UF SP | CEP 07618-830 | Latitude | Longitude |
| <p>Descrição LOTE 1315 m², no melhor Condomínio da Serra da Cantareira, portaria 24 horas, ronda motorizada. Agende sua visita. Terreno com topografia acidental e ocupação por vegetação.</p> | | | | Fonte de Informações P SOUZA | | Telefone (11) 2206-5820 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 0 | Nº Dormitórios 0 | Total de Banheiros 0 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 | Ano Construção | Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00 | Data Venda / Oferta 24/07/2023 | Valor m² | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 1.315,00 | Área da Edificação (m²) 0,00 | |
| Área Privativa 0 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |
| 3 | Logradouro AV VEREADOR BELARMINO PEREIRA DE CARVALHO | Nº 8501 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| Bairro/Setor ROSEIRA | | Cidade MAIRIPORA | | UF SP | CEP 07618-830 | Latitude | Longitude |
| <p>Descrição CASA EM CONDOMÍNIO FECHADO - AL. PETRÓPOLIS À VENDA COM (SENDO 4 SUÍTES) 5 BANHEIROS 5 VAGAS NA GARAGEM 500 M2 DE ÁREA ÚTIL 1.228 M2 DE ÁREA TOTAL NO BAIRRO RESIDENCIAL CANTAREIRA EM MAIRIPORÁ - SP CASA CONTEM 4 DORM SENDO TODOS SUÍTES, SALA 3 AMBIENTES, SOTON, COZINHA, QUIANTAL AMPLO COM CAMPO DE FUTEBOL E AREA GOURMET. https://www.casasnaserradacantareira.com.br/imoveis.html?titulo=casa-em-condominio-fechado-0-quartos-residencial-cantareira-mairipora-venda-500m2&imovel=1536</p> | | | | Fonte de Informações M REIS | | Telefone (11) 94115-9201 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 5 | Nº Dormitórios 4 | Total de Banheiros 5 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 15 | Ano Construção | Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 2.300.000,00 | Data Venda / Oferta 02/08/2023 | Valor m² | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 1.228,00 | Área da Edificação (m²) 500,00 | |
| Área Privativa 500 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |
| 4 | Logradouro AV VEREADOR BELARMINO PEREIRA DE CARVALHO | Nº 8501 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| Bairro/Setor ROSEIRA | | Cidade MAIRIPORA | | UF SP | CEP 07618-830 | Latitude | Longitude |
| <p>Descrição Bellíssimo sobrado, em estilo rústico, com excelente acabamento, localizado no mais charmoso loteamento residencial da Cantareira. Com amplo living social com 03 (três) ambientes, com piso em tábuas corridas, sala de lareira, sala de jantar, suíte no térreo reversível para escritório, cozinha planejada Elgin, despensa e AS. No piso superior dormitórios com piso em tábuas corridas; 01 (uma) suíte master com closet, banheira de hidromassagem e varanda, 02 (dois) dormitórios com armários e varanda. No piso inferior com amplo salão de festas, com espaço gourmet completo, adega, suíte para hóspedes e depósito. Lazer com churrasqueira, piscina aquecida com hidro e deck, sauna e WC. Belo jardim com paisagismo, pomar, área verde, canil, depósito e 04 (quatro) vagas de garagem coberta. Aquecimento a gás. Linda vista da Cantareira !!!! Documentação OK.</p> | | | | Fonte de Informações IMOBILIÁRIA DA SERRA | | Telefone (11) 97417-7187 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 7 | Nº Dormitórios 5 | Total de Banheiros 5 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 15 | Ano Construção | Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 3.500.000,00 | Data Venda / Oferta 24/07/2023 | Valor m² | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 1.082,00 | Área da Edificação (m²) 450,00 | |
| Área Privativa 450 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |
| 5 | Logradouro AV VEREADOR BELARMINO PEREIRA DE CARVALHO | Nº 8501 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| Bairro/Setor ROSEIRA | | Cidade MAIRIPORA | | UF SP | CEP 07618-830 | Latitude | Longitude |
| <p>Descrição Excelente sobrado, novíssimo, excelente localização em residencial fechado, com portaria exclusiva, segurança 24h e total infraestrutura. Área íntima com 03 (tres) suítes, suíte master com banheira de hidromassagem, closet e varanda. Amplo living social, para 03 (tres) ambientes, lareira, lavabo e escritório. Cozinha do tipo americana, despensa, depósito, dependência para empregado, garagem coberta para 04 (quatro) veículos. Lazer completo com piscina com hidromassagem, deck de madeira e espaço gourmet com churrasqueira. Aquecimento a gás. Ótimo acabamento e muita luz natural. Documentação OK para financiamento. Estuda permuta por imóvel(is).</p> | | | | Fonte de Informações IMOBILIÁRIA DA SERRA | | Telefone (11) 97417-7187 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 4 | Nº Dormitórios 3 | Total de Banheiros 5 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 1 | Ano Construção | Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 2.900.000,00 | Data Venda / Oferta 24/07/2023 | Valor m² | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 1.100,00 | Área da Edificação (m²) 310,00 | |
| Área Privativa 310 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |

| Tabela de homogeneização | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|---|------------------|----------------------|--|-----------------------------|------------------|------------------------------------|-------------------------|--------|-------------|----------------------------------|--------------|-------------------------|
| Grau de Fundamentação: I | | | | | Grau de Precisão: I | | | | | | | | | |
| Metodologia: Evolutivo | | | | | | | | | | | | | | |
| Cálculo do Coeficiente de Depreciação | | | | | | | | | | | | | | |
| N | Vida Útil (em anos) | Idade Aparente Imóvel Avaliando | % Vida | Conservação | Tabela Ross-Heidecke | k | Residual % | Coef. Deprec. | | | | | | |
| 1 | 60 | 15,00 | 25 | Novo e Regular | 1,50 | 0,8440 | 20,00 | 0,8752 | | | | | | |
| 2 | 60 | 0,00 | 0 | Novo e Regular | 1,50 | 1,0000 | 20,00 | 1,0000 | | | | | | |
| 3 | 60 | 15,00 | 25 | Novo e Regular | 1,50 | 0,8440 | 20,00 | 0,8752 | | | | | | |
| 4 | 60 | 15,00 | 25 | Novo e Regular | 1,50 | 0,9040 | 20,00 | 0,9232 | | | | | | |
| 5 | 60 | 1,00 | 2 | Novo e Regular | 1,50 | 1,0000 | 20,00 | 1,0000 | | | | | | |
| Cálculo Custo Construção e Valor Terreno | | | | | | | | | | | | | | |
| N | Valor Venda / Oferta | Área da Edificação (m²) | CUB (R\$/m²) | Índice-Padrão | Coef. Deprec. | Custo | Valor Edificação | Fator Oferta | Valor Terreno | | | | | |
| 1 | 3.000.000,00 | 700,00 | 1.954,65 | 1,572 | 0,8752 | 2.689,24 | 1.882.468,00 | 0,90 | 1.005.778,80 | | | | | |
| 2 | 550.000,00 | 0,00 | 1.954,65 | 0,000 | 1,0000 | 0,00 | 0,00 | 0,90 | 495.000,00 | | | | | |
| 3 | 2.300.000,00 | 500,00 | 1.954,65 | 1,572 | 0,8752 | 2.689,24 | 1.344.620,00 | 0,90 | 859.842,00 | | | | | |
| 4 | 3.500.000,00 | 450,00 | 5.629,39 | 1,180 | 0,9232 | 6.132,52 | 2.759.634,00 | 0,90 | 666.329,40 | | | | | |
| 5 | 2.900.000,00 | 310,00 | 5.629,39 | 1,180 | 1,0000 | 6.642,68 | 2.059.230,80 | 0,90 | 756.692,28 | | | | | |
| Homogeneização | | | | | | | | | | | | | | |
| Amostra | Área (m²) | Dados Iniciais | | | | | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | Homogeneização (R\$/m²) |
| Amostra 1 | 2.100,00 | | | | | | 478,94 | 1,0800 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9500 | 1,0000 | 1,0000 | 491,39 |
| Amostra 2 | 1.315,00 | | | | | | 376,43 | 1,0400 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,1000 | 1,2000 | 516,76 |
| Amostra 3 | 1.228,00 | | | | | | 700,20 | 1,0200 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9500 | 1,0000 | 678,49 |
| Amostra 4 | 1.082,00 | | | | | | 615,83 | 0,9900 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 609,67 |
| Amostra 5 | 1.100,00 | | | | | | 687,90 | 0,9900 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 681,02 |
| Fatores: | | | | | | | | | | | | MÉDIAS DAS AMOSTRAS | 595,47 | |
| (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização | | | | | | | | | | | | Saneamento das Amostras (+/-30%) | Valor Mínimo | 416,83 |
| | | | | | | | | | | | | | Valor Máximo | 774,11 |
| Determinação Valor Terreno | | | | | | | | | | | | | | |
| Zona | Área Total | Unidade | Fator Frente | Fator Profundidade | Área | Fator Esquina | Fator Topografia | Fator Consistência | Homogeneização (R\$/m²) | | Valor (R\$) | | | |
| 1 | 1.168,61 | 595,47 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 595,47 | | 695.872,20 | | | |
| Determinação Valor Construção | | | | | | | | | | | | | | |
| Vida Útil (em anos) | Idade Aparente Imóvel Avaliando | % Vida | Conservação | Tabela Ross-Heidecke | k | Residual | Coef. Deprec. | | | | | | | |
| 60 | 15,00 | 25 | Novo e Regular | 1,50 | 0,8440 | 20,00 | 0,8752 | | | | | | | |
| Área Privativa | CUB (R\$/m²) | Índice-Padrão | Coef. Deprec. | | Custo | Valor | | | | | | | | |
| 307,93 | 5.191,55 | 1,140 | 0,8752 | | 5.179,75 | 1.595.000,42 | | | | | | | | |
| Determinação Valor Imóvel | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor Terreno | | | Valor Edificação | | | F Com | | Total | | | | | | |
| 695.872,20 | | | 1.595.000,42 | | | 1,0000 | | 2.290.872,62 | | | | | | |
| Cálculo Valor Avaliação | | | | | | | | | | | | | | |
| Área do Terreno (m²): 1.400,50 | | | | | Valor m²: R\$ 496,87 | | | Valor Terreno: R\$ 695.872,20 | | | | | | |
| Área da Edificação (m²): 307,93 | | | | | Valor m²: R\$ 5.179,75 | | | Valor Edificação: R\$ 1.595.000,42 | | | | | | |
| Valor de Liquidez: R\$ 1.607.000,00 | | | | | Valor Imóvel: | | | R\$ 2.290.872,62 | | | | | | |
| | | | | | Valor de Mercado Total do Imóvel: | | | R\$ 2.291.000,00 | | | | | | |
| Avaliação para Garantia de Financiamento | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor Terreno | R\$ 696.000,00 | Valor por extenso: seiscentos e noventa e seis mil reais | | | | | | | | | | | | |
| Valor Edificação | R\$ 1.595.000,00 | Valor por extenso: um milhão e quinhentos e noventa e cinco mil reais | | | | | | | | | | | | |
| Valor do(s) Anexo(s) | | Valor por extenso: | | | | | | | | | | | | |
| Valor do(s) Anexo(s) | | Valor por extenso: | | | | | | | | | | | | |
| Unidades Autônomas | | | | | | | | | | | | | | |
| Nº da Matrícula | Quantidade Unidades Autônomas | Tipo Unidade Autônoma | Descrição | Área (m²) | Valor | Valor de Liquidação Forçada | | | | | | | | |
| 10349 | 0 | Indefinido | | | | | | | | | | | | |
| Valor Imóvel | R\$ 2.291.000,00 | Valor por extenso: dois milhões e duzentos e noventa e um mil reais | | | | | | | | | | | | |
| Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador | | | | | | | | | | | | | | |
| Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo: | | | | | | | | | | | | | | |
| Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP | | | | | Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ | | | CREA / CAU 5061102131 | | | | | | |
| Local e Data | |  | | | | | | | | | | | | |
| SÃO PAULO 02/08/2023 | | | | | | | | | | | | | | |

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
 Descrição CONDOMÍNIO
 Data Foto 19/07/2023



Representação Fachada Principal
 Descrição CONDOMÍNIO
 Data Foto 24/07/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição CONDOMÍNIO
 Data Foto 24/07/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição CONDOMÍNIO
 Data Foto 24/07/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 24/07/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 24/07/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 24/07/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 24/07/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 02/08/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/07/2023

Fotos da Amostra 5

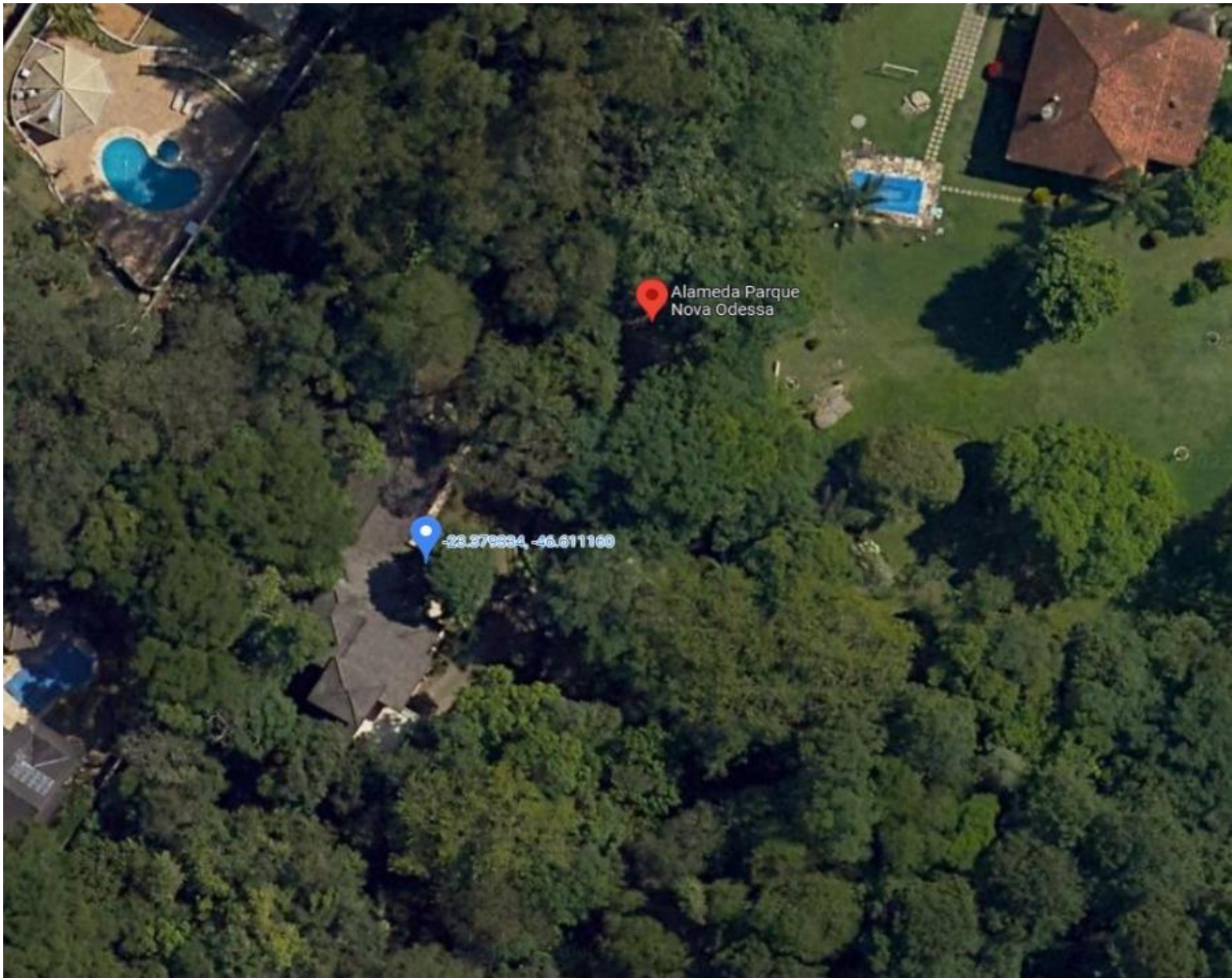


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/07/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 2.291.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

| | |
|---|--|
| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) % | Despesas financeiras: (taxas de mercado) |
| IPTU 1,00 0,01% ao mês | Taxa da aplicação financ. 15,75% Taxa Selic+2% |
| Manutenção/administração 0,20% ao mês | Inflação média ao ano 3,16% IPCA 12 meses |
| Comissão de venda 0,10% ao mês | Custo financeiro 12,20% ao ano |
| Total 1 0,31% ao mês | Total 2 0,96% ao mês |

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,27% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 28 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 70,14% R\$ 1.607.000,00

Diagnóstico de Mercado

| | | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------|--|-----------------|---|--------|--|------------------|---|-----------|--|
| Nível de Oferta: | alto | | médio/alto | x | médio | | médio/baixo | | baixo | |
| Nível de Demanda: | alto | | médio/alto | | médio | | médio/baixo | x | baixo | |
| Absorção: | rápida | | normal/rápida | | normal | | normal/difícil | x | difícil | |
| Desempenho do Mercado Atual: | Aquecido | | normal/aquecido | | normal | | normal/recessivo | x | recessivo | |

CONSIDERAÇÕES: