

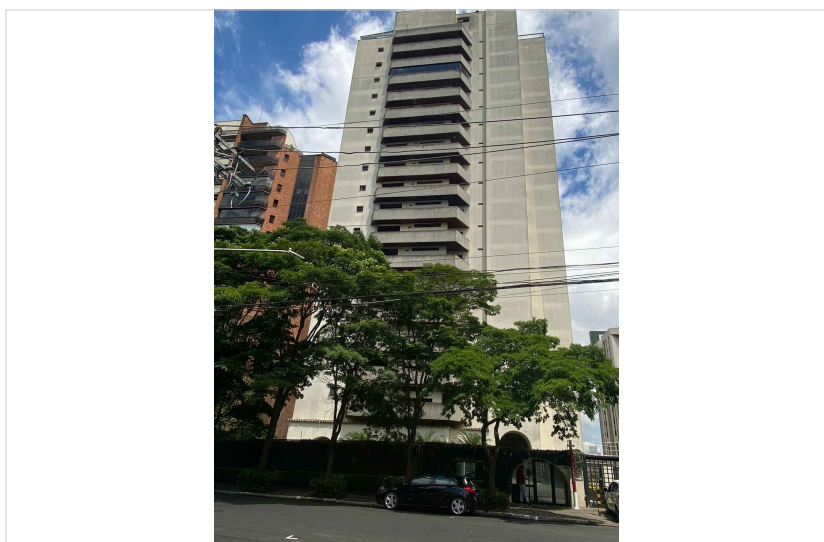
### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010361314</b>	Data Solicitação <b>11/12/2024</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>SERAFIM JOSE DA SILVA OLIVEIRA</b>		CPF/CNPJ <b>892.741.647-34</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Avenida José Galante</b>	Número <b>474</b>	Complemento <b>AP 4 ED CASTEL SARDO</b>	
Bairro <b>Parque Morumbi</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>05642001</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>55.038</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>18º</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

**Outra**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**III**

GRAU DE PRECISÃO

**I**

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 1.470.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 1.118.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 30
<b>05 - Ano Construção</b> 1982	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 4	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 295.87
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 277.1	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 572.97
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 572.97	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

**24 - Cômodos**

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

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - N° Total de Unidades</b>	<b>04 - N° de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal

**10 - Estado de Conservação**

Bom

**11 - Infraestrutura**

Interfone

Jardins

Vigilância Eletrônica

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Multifamiliar

**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

Shopping

Escola

Rede Bancária

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 - Fração ideal (em %)**

5.71

**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 - nada além

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

nada além

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

nada além

**04 - Observações Finais**

AP 4 ED CASTEL SARDO.

Foi constatado in loco que a identificação numérica do condomínio é 474.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 1.700.000,00**


<b>Endereço</b> Avenida José Galante, 474 , Vila Suzana			
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>	Qtd. Banheiros <b>5</b>	Qtd. Vagas <b>4</b>
Área privativa <b>295,00</b>	Valor <b>R\$ 1.700.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.762,71</b>	
Idade aparente <b>30</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	
URL <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/894591413/comprar/apartamento-4-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22">https://www.quintoandar.com.br/imovel/894591413/comprar/apartamento-4-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22</a>			

**AMOSTRA 2**
**R\$ 1.950.000,00**

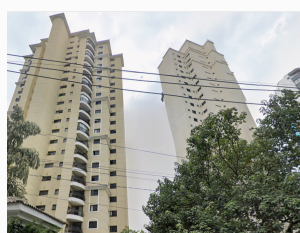

<b>Endereço</b> Rua Fábio Lopes dos Santos Luz, 236 , Vila Andrade			
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>4</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
Área privativa <b>171,53</b>	Valor <b>R\$ 1.950.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 11.368,27</b>	
Idade aparente <b>2</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-171m2-venda-RS1950000-id-2529298128/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-171m2-venda-RS1950000-id-2529298128/</a>			

**AMOSTRA 3**
**R\$ 1.580.000,00**


<b>Endereço</b> Rua Francisco Pessoa, 800 , Vila Andrade			
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>4</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
Área privativa <b>168,44</b>	Valor <b>R\$ 1.580.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 9.380,19</b>	
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-168m2-venda-RS1580000-id-2522531520/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-168m2-venda-RS1580000-id-2522531520/</a>			

**AMOSTRA 4**
**R\$ 1.100.000,00**


<b>Endereço</b> Rua José da Silva Ribeiro, 223 , Vila Andrade			
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>5</b>	Qtd. Vagas <b>4</b>
Área privativa <b>118,00</b>	Valor <b>R\$ 1.100.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 9.322,03</b>	
Idade aparente <b>8</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-118m2-venda-RS1100000-id-2653021365/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-118m2-venda-RS1100000-id-2653021365/</a>			

**AMOSTRA 5**
**R\$ 1.000.000,00**


<b>Endereço</b> Rua Itajara, 245 , Vila Andrade			
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>5</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>124,87</b>	Valor <b>R\$ 1.000.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.008,33</b>	
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1000000-id-2515610075/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1000000-id-2515610075/</a>			

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.470.000,00
Fator de liquidez	0,7605
Valor de venda forçada	R\$ 1.118.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.470.000,00
--	------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 12 de Dezembro 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



condominio



portaria



rua



rua



logradouro

**DADOS COMPARATIVOS**

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO					
Data:	12/12/2024	Área privativa	295,87 m²	ÍPCA SELIC	4,86%	104,00	1.470.000,00	Coef. Resid. (R)	20%
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	295,87 m²	Índice de conservação	b				
Endereço:	Av. José Galante, 474	Número de vagas	4	Fator fonte	0,90				
		Padrão construtivo	1,926						
		Idade aparente	30						

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS			Fator local avaliado							FATORES DE CORREÇÃO											
FUNTE/FONE/CONDOMÍNIO	LOCALIZAÇÃO	Nº/BAIRRO/CEP	NATUREZA	VALOR R\$	ÁREA PRIV (m²)	N.º VAGAS	IDADE APAR	ANDAR	ÍNDICE LOCAL	FATOR Fonte	FATOR Andar	FATOR Vaga	FATOR Padrão	FATOR Padrão	Estado Conserv	FATOR Idade/Conserv.	FATOR Transposição	VL. UNIT. (inicial) R\$/m²	VL. UNIT. (final) R\$/m²		
1	Quinto Andar 11 4020-1955 Ed. Castel Sardo	Av. José Galante Banheiros 5 Dormitórios 4	oferta	1.700.000,00 5.762,71	295,00	4	30	12	100	0,90	0,97	1,00	Padrão médio c/ elevador	1,00	b	1,00	1,00	5762,71	5.030,85		
2	Casa e Tal imóveis (21) 96465-2173 Cristais da Terra	R. Fábio Lopes dos Santos Luz Banheiros 4 Dormitórios 3	oferta	1.950.000,00 11.368,27	171,53	3	2	18	100	0,90	0,96	1,02	Padrão superior c/ elevador ++	0,73	b	0,71	1,00	11368,27	5.192,66		
3	Casa de Imóveis (11) 98742-7555 Cond. Luiza	R. Francisco Pessoa Banheiros 4 Dormitórios 3	oferta	1.580.000,00 9.380,19	168,44	3	5	12	100	0,90	0,97	1,02	Padrão superior c/ elevador	0,8	b	0,73	1,00	9380,19	4.877,97		
4	SERGIO SANTA MARIA (11) 97556-1620 Edifício Su Misura Evoluzit	R. José da Silva Ribeiro Banheiros 5 Dormitórios 3	oferta	1.100.000,00 9.322,03	118,00	4	8	10	100	0,90	0,98	1,00	Padrão superior c/ elevador	0,80	b	0,74	1,00	9322,03	4.867,44		
5	Lef Properties (11) 4550-4000 Edifício Jardim América	R. Itajara Banheiros 5 Dormitórios 3	oferta	1.000.000,00 8.008,33	124,87	2	5	7	100	0,90	0,99	1,05	Padrão médio c/ elevador ++	0,89	b	0,73	1,00	8008,33	4.867,68		
CONSIDERAÇÕES					Vida útil (anos)					60					MÉDIA					R\$	4.967,32
A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.															DESV. PADRÃO					R\$	143,79
															LIM. SUP.					R\$	6.457,51
															LIM. INF.					R\$	3.477,12
															MÉDIA PONDER.					R\$	4.967,32
				Área	vagas	padrão	idade					Vr. unitário						Valor do imóvel - R\$			
				295,87	4	1,926	30					4.967,32						1.470.000,00			
																	1.118.000,00				