

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido 0010343494	Data Solicitação 02/08/2024
Empresa responsável LVC ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS	Avaliador responsável Luiz Viriato Martins Cabral	CREA 0600832340
Proponente PAULO ROBERTO DE LIMA		CPF/CNPJ 370.357.148-98

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Juvenal da Silva Guimarães	Número 171	Complemento Lote 19-A, Quadra 26	
Bairro Cidade Planejada II	Município Bragança Paulista	UF SP	CEP 12922620
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 65.434	Núm. Registro de Imóveis 01°	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
125,00m ²	117,14m ²
R\$ 683,18/m ²	R\$ 2.045,02/m ²
R\$ 85.397,06	R\$ 239.553,98

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 325.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 227.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa		02 - Tipo de Implantação Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 18		
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 0		12 - N° de Dormitórios 0		
13 - N° de Vagas Cobertas 0		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 0		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Ferro		18 - Área Privativa (em m²) 117.14		
19 - Área Comum (em m²) 0		20 - Área Total (em m²) 117.14		
21 - Área Averbada (em m²) 117.14		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
vistoria externa	1	vistoria externa	vistoria externa	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 Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola 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) 125	04 - Testada/Frente (em metros) 5
05 - Fundos (em metros) 5	06 - Lado Direito (em metros) 25
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25	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

-






03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Trata-se de vistoria externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 95.000,00		
	Endereço Rua Euclides Lopes Terron, 0 , Cidade Planejada II			
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 95.000,00		
	Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato William Santos	Telefone Contato (11) 89669523	Nome Corretora corretor	
AMOSTRA 2		R\$ 112.000,00		
	Endereço Rua Padre Lincoln Leme, 0 , Cidade Planejada II			
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 112.000,00		
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato Remax Perfil	Telefone Contato (11) 55832600	Nome Corretora corretor	
AMOSTRA 3		R\$ 310.000,00		
	Endereço Rua Adele Pagetti, 121 , Cidade Planejada I			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 310.000,00		
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato Vera Lu'Rick Consultoria Imobiliária	Telefone Contato (11) 85890572	Nome Corretora corretor	
AMOSTRA 4		R\$ 420.000,00		
	Endereço Rua Maria Occhietti Bruno, 0 , Cidade Planejada II			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 5
	Área privativa 135,00	Valor R\$ 420.000,00		
	Idade aparente 7	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato A FAVORITA IMÓVEIS BRAGANÇA	Telefone Contato (11) 40253770	Nome Corretora corretor	
AMOSTRA 5		R\$ 480.000,00		
	Endereço Rua Pedro Cioban, 0 , Cidade Planejada I			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 120,00	Valor R\$ 480.000,00		
	Idade aparente 8	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato Paulo Roberto Leardi	Telefone Contato (11) 73516994	Nome Corretora corretor	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	18	Nova Regular	60	30,00	0,195	20	0,156
1							
2							
3	10	Nova Regular	60	16,67	0,093	20	0,074
4	7	Nova Regular	60	11,67	0,055	20	0,044
5	8	Nova Regular	60	13,33	0,068	20	0,054

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	117,14	R\$ 2.002,49	1,21	0,156	R\$ 2.045,02	R\$ 239.553,98
1						
2						
3	100,00	R\$ 2.002,49	1,21	0,074	R\$ 2.243,71	R\$ 224.370,99
4	135,00	R\$ 2.002,49	1,06	0,044	R\$ 2.029,24	R\$ 273.947,84
5	120,00	R\$ 2.002,49	1,21	0,054	R\$ 2.292,17	R\$ 275.060,42

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\$ 95.000,00	R\$ 760,00	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 722,00
2	150,00	R\$ 112.000,00	R\$ 746,67	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 709,33
3	125,00	R\$ 85.629,01	R\$ 685,03	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 650,78
4	250,00	R\$ 146.052,16	R\$ 584,21	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 555,00
5	250,00	R\$ 204.939,58	R\$ 819,76	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 778,77

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 683,18	R\$ 478,22	R\$ 888,13

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 683,18	R\$ 625,11	R\$ 741,24

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
84.8658	12.4222	1.53	0.17

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
125,00	R\$ 683,18	R\$ 85.397,06
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
117,14	R\$ 2.045,02	R\$ 239.553,98

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 324.951,04
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 325.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 227.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 325.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Jundiaí, Sexta-feira, 9 de Agosto de 2024



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 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.

07/08/2024 09:50

22°54'40"S / 46°32'58"W



Fachada

07/08/2024 09:48

22°54'35"S / 46°32'56"W



Logradouro

07/08/2024 09:49

22°54'40"S / 46°32'58"W



Rua

07/08/2024 09:49

22°54'40"S / 46°32'58"W



Rua

07/08/2024 09:49

22°54'40"S / 46°32'58"W



Vizinho esquerdo

07/08/2024 09:50

22°54'40"S / 46°32'58"W



Número

07/08/2024 09:50

22°54'40"S / 46°32'58"W



Vizinho direito

07/08/2024 09:50

22°54'40"S / 46°32'58"W



Vizinho direito