

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010318271	Data Solicitação 20/02/2024	
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131	
Proponente CLEITON CARVALHO FERREIRA		CPF/CNPJ 306.324.338-84	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Estrada Takashi Kobata	Número 2065	Complemento CASA 21	CEP 8696040
Bairro Jardim Europa	Município Suzano		UF SP
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 83.583	Núm. Registro de Imóveis 1°CRI SUZANO - SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA CONSTRUÍDA

86,82m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 3.688,72/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 320.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 224.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 6
05 - Ano Construção 2018	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 2	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 86.82
19 - Área Comum (em m²) 59.5205	20 - Área Total (em m²) 146.3405
21 - Área Averbada (em m²) 146.34	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
externa	0	externa	externa	externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 2	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 23	04 - N° de Elevadores 00
05 - Valor do Condomínio 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - InfraestruturaInterfone
Salão de Festas
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

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)

2695.00

04 - Testada/Frente (em metros)

0

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

4.21

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 - externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

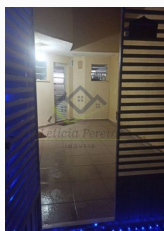
externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(16) 3515-8500

04 - Observações Finais

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

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 318.000,00


Endereço
Estrada Takashi Kobata, 2065 , Jardim Europa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1

Área privativa	Valor
75,00	R\$ 318.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
6	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-europa-bairros-suzano-com-garagem-75m2-venda-RS318000-id-2676516459/>

AMOSTRA 2
R\$ 325.000,00


Endereço
Estrada Takashi Kobata, 2065 , Jardim Europa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa	Valor
79,00	R\$ 325.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
6	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-europa-bairros-suzano-com-garagem-79m2-venda-RS325000-id-2561720986/>

AMOSTRA 3
R\$ 220.000,00


Endereço
Rua Joana Pereira da Silva, 00 , Jardim Europa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

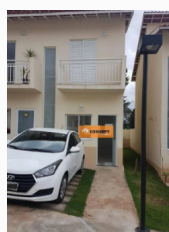
Área privativa	Valor
45,00	R\$ 220.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-europa-suzano-sp-45m2-id-2567330028/>

AMOSTRA 4
R\$ 285.000,00


Endereço
Avenida Jaguari, 00 , Cidade Boa Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	1

Área privativa	Valor
66,00	R\$ 285.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
6	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-residencial-a-venda-condominio-residencial-2956404181.html>

AMOSTRA 5
R\$ 265.000,00

Endereço
Estrada do Marengo, 325 , Cidade Boa Vista
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
1
Área privativa
55,00
Valor
R\$ 265.000,00
Idade aparente
6
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Nova|Regular
Área do terreno
0,01
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dormitorios-condominio-vila-das-acacias-2992460592.html>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Comparativo direto de mercado
Grau de precisão
I
Grau de fundamentação
I
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	75,00	R\$ 4.240,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	-	0,940	S	R\$ 3.587,04
2	79,00	R\$ 4.113,92	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	-	0,900	S	R\$ 3.332,28
3	45,00	R\$ 4.888,89	0,90	1,00	1,00	1,03	0,91	0,95	1,00	1,00	-	0,890	S	R\$ 3.916,00
4	66,00	R\$ 4.318,18	0,90	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	-	0,920	S	R\$ 3.575,45
5	55,00	R\$ 4.818,18	0,90	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	-	0,930	S	R\$ 4.032,82
		R\$ 4.475,83												R\$ 3.688,72

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I), F7 (Fator Extra II), F8 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.688,72	R\$ 2.582,10	R\$ 4.795,33

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.688,72	R\$ 3.495,10	R\$ 3.882,33
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
282.9665	7.6711	1.53	0.105

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
86,82	R\$ 3.688,72	R\$ 320.254,42

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 320.254,42
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 224.000,00

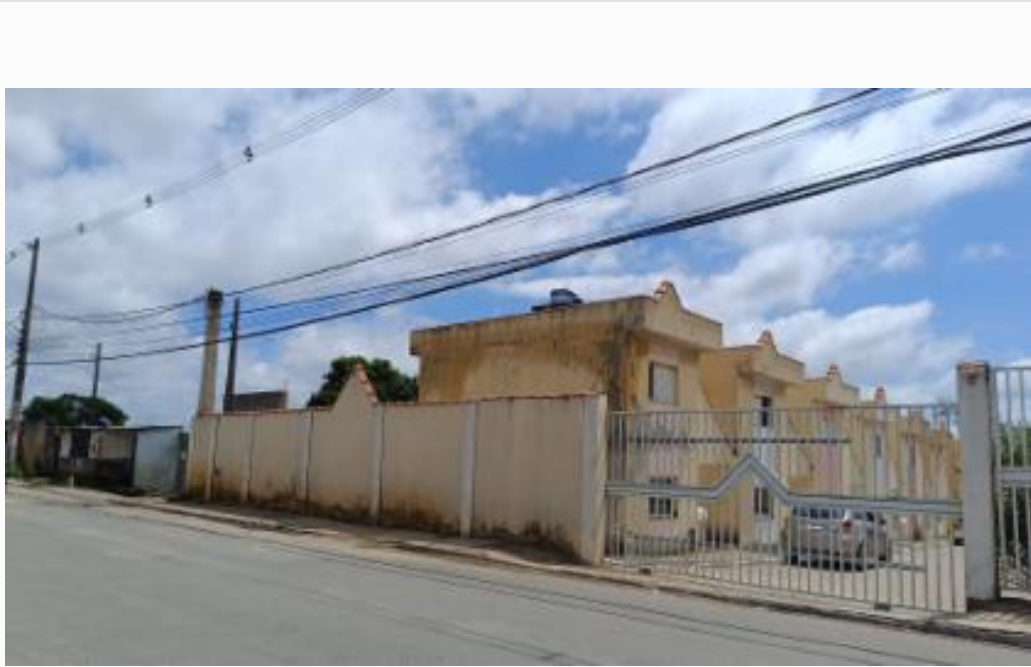
AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 320.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 22 de Fevereiro de 2024

**ENY KAORI UONO SANCHEZ**

5061102131

- 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 avaliando



Fachada avaliando

21/02/2024 11:02

23°30'30"S / 46°17'5"W



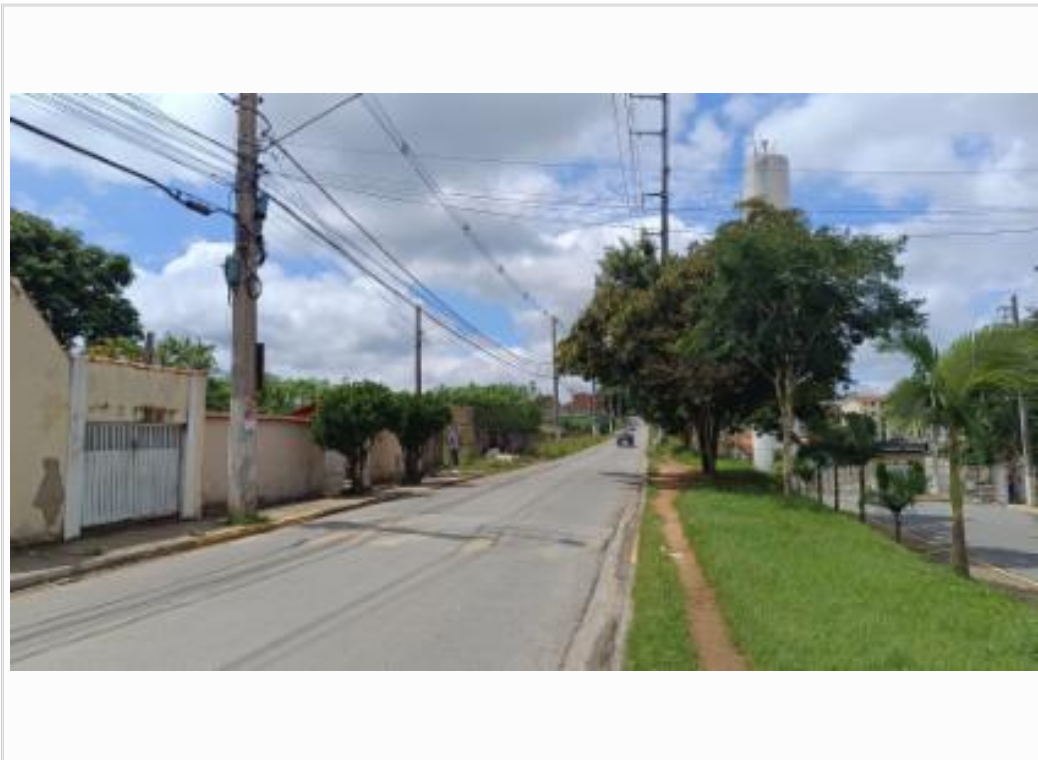
Fachada avaliando

21/02/2024 11:02

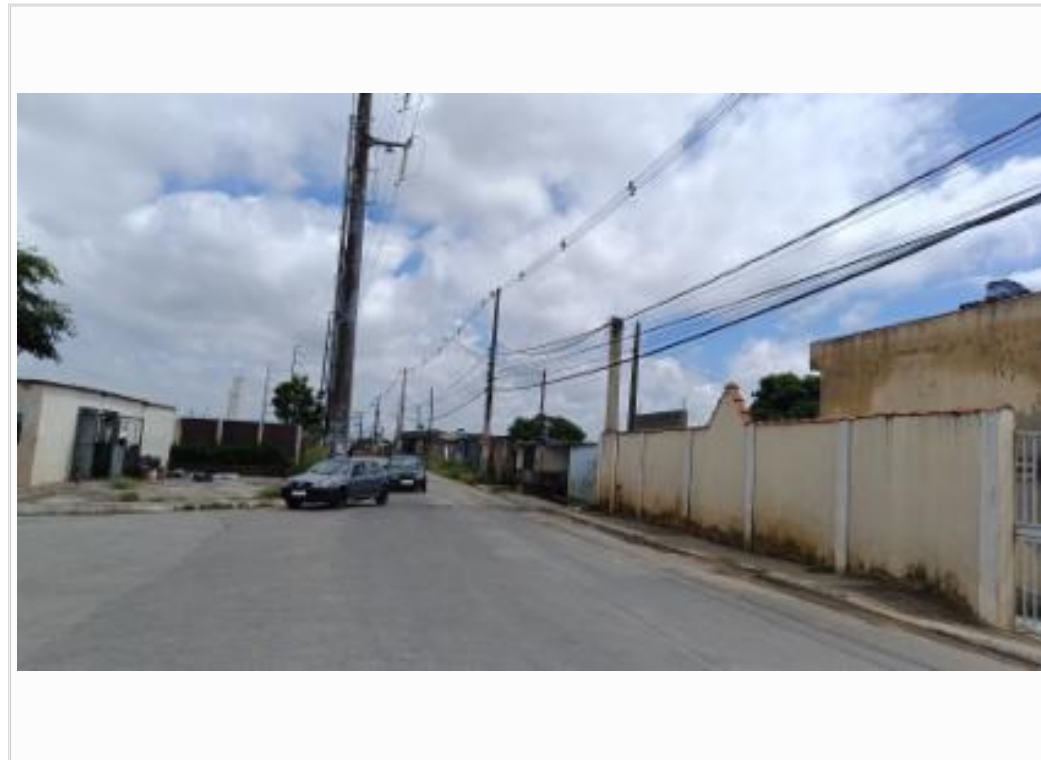
23°30'30"S / 46°17'5"W



Identificação avaliando



Vista rua a direita



Vista rua a esquerda

21/02/2024 11:03

23°30'30"S / 46°17'6"W



Vizinho a frente



Numeração vizinho a frente.

21/02/2024 11:03

23°30'30"S / 46°17'5"W



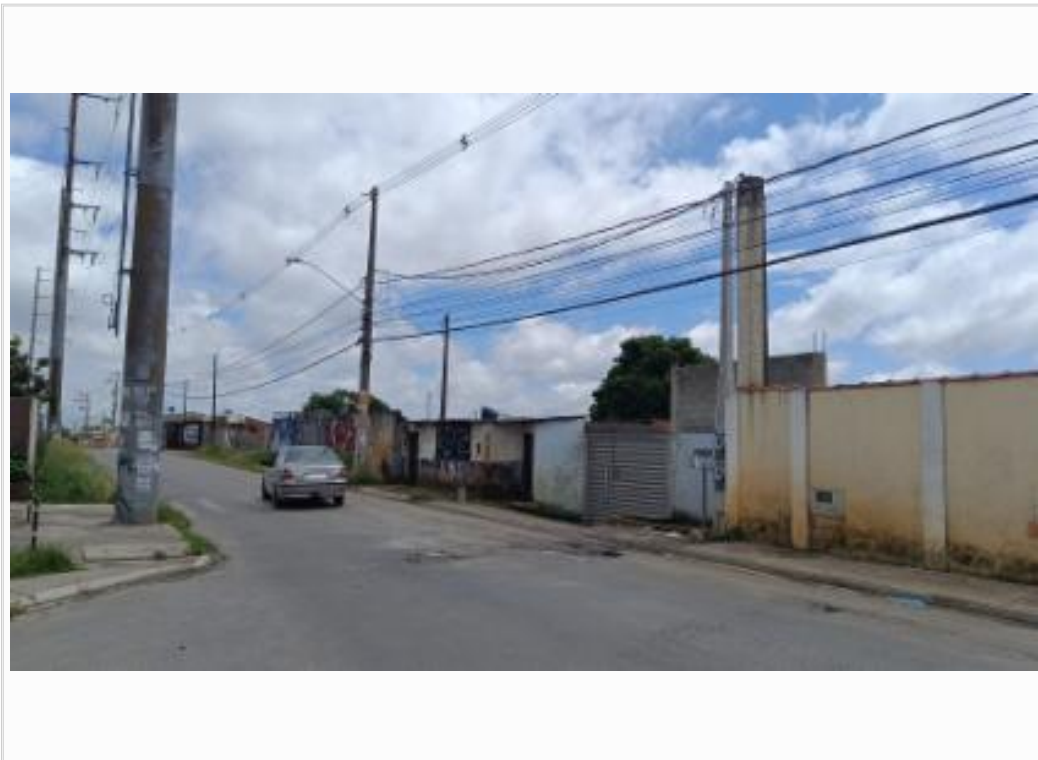
Numeração vizinho a direita

21/02/2024 11:03

23°30'30"S / 46°17'5"W



Vizinho a direita



Vizinho a esquerda



Croqui