

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010410688</b>	Data Solicitação <b>08/07/2024</b>
Empresa responsável <b>G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.</b>	Avaliador responsável <b>José Ricardo Bechelli Mateus</b>	CREA <b>5060881245</b>
Proponente <b>ROBERTO DA SILVA OLIVEIRA</b>		CPF/CNPJ <b>038.419.056-17</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Avenida Brasil</b>	Número <b>921</b>	Complemento <b>Res. Shangrillá - apto duplex 101</b>	
Bairro <b>Jardim Guilhermina</b>	Município <b>Praia Grande</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>11701635</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>115.881</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º PRAIA GRANDE</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	<b>Comparativo direto de mercado</b>
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	<b>I</b>
GRAU DE PRECISÃO	<b>I</b>
ÁREA PRIVATIVA	<b>513,47m<sup>2</sup></b>
VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )	<b>R\$ 6.758,57/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA</b>	<b>R\$ 3.470.000,00</b>
VALOR DE VENDA FORÇADA	<b>R\$ 2.110.000,00</b>

**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> 20
<b>05 - Ano Construção</b>	<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> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 7	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 5
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 7	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Cerâmica/Pastilhas
<b>17 - Esquadrias</b> Outro - alumínio e madeira	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 513.47
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 286.75	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 800.22
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 0	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Apartamento	1	não vistoriado	não vistoriado	não vistoriado

**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  
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  
Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola  
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 %)**

10.72

**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 - Avaliação pelo aspecto externo

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

0

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

0

**04 - Observações Finais**

Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação e isento de dívidas e/ou ônus de qualquer natureza.

Trata-se do apto 101, duplex, localizado no 10º andar e cobertura do Residencial Shangrillá.

Conforme matrícula apresentada ao apartamento corresponde uma garagem fechada localizada no andar térreo, com área de 113,44m², e ainda o compartimento para gás.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 3.800.000,00**

**Endereço**
**Rua Ipanema, 45 , Guilhermina**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>	Qtd. Banheiros <b>5</b>	Qtd. Vagas <b>7</b>
Área privativa <b>440,00</b>	Valor <b>R\$ 3.800.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.636,36</b>	
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-440m2-venda-RS3800000-id-2554400432/>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 3.500.000,00**
**IMAGEM NÃO DISPONÍVEL**
**Endereço**
**Rua Venezuela, 351 , Guilhermina**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>	Qtd. Banheiros <b>4</b>	Qtd. Vagas <b>4</b>
Área privativa <b>370,00</b>	Valor <b>R\$ 3.500.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 9.459,46</b>	
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-370m2-venda-RS3500000-id-2727990718/>
**AMOSTRA 3**
**R\$ 2.800.000,00**

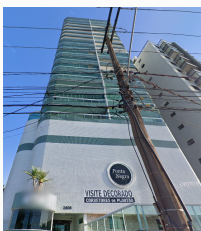
**Endereço**
**Rua Leblon, 156 , Guilhermina**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>4</b>	Qtd. Vagas <b>4</b>
Área privativa <b>478,00</b>	Valor <b>R\$ 2.800.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.857,74</b>	
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-478m2-venda-RS2800000-id-2728602036/>
**AMOSTRA 4**
**R\$ 3.300.000,00**

**Endereço**
**Rua Peru, 276 , Guilhermina**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>	Qtd. Banheiros <b>6</b>	Qtd. Vagas <b>4</b>
Área privativa <b>370,00</b>	Valor <b>R\$ 3.300.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.918,92</b>	
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-370m2-venda-RS3300000-id-2702231202/>
**AMOSTRA 5**
**R\$ 3.500.000,00**

**Endereço**
**Avenida Presidente Castelo Branco, 2808 , Guilhermina**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>	Qtd. Banheiros <b>6</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
Área privativa <b>290,00</b>	Valor <b>R\$ 3.500.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 12.068,97</b>	
Idade aparente <b>4</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	

**URL**
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-com-4-dormitorios-piscina-privativa-2979471441.html>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>I</b>	<b>I</b>

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	440,00	R\$ 8.636,36	0,95	1,00	0,96	1,00	0,88	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 6.891,82
2	370,00	R\$ 9.459,46	0,95	1,06	0,92	1,00	0,81	-	-	-	-	0,790	S	R\$ 7.099,32
3	478,00	R\$ 5.857,74	0,95	1,09	0,98	1,00	0,88	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 5.286,61
4	370,00	R\$ 8.918,92	0,95	1,09	0,92	1,00	0,81	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 6.947,84
5	290,00	R\$ 12.068,97	0,95	1,12	0,93	0,80	0,81	-	-	-	-	0,660	S	R\$ 7.567,24
													<b>R\$ 8.988,29</b>	<b>R\$ 6.758,57</b>

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Área), F4 (Fator Extra I), F5 (Fator Extra II)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 6.758,57</b>	<b>R\$ 4.731,00</b>	<b>R\$ 8.786,14</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 6.758,57</b>	<b>R\$ 6.166,96</b>	<b>R\$ 7.350,17</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>864.6248</b>	<b>12.793</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1751</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>513,47</b>	<b>R\$ 6.758,57</b>	<b>R\$ 3.470.321,15</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 3.470.321,15</b>
Fator de liquidez	<b>0,6080</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 2.110.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 3.470.000,00</b>
--	-------------------------

**COMENTÁRIOS**

Fator Extra I = localização  
 Fator Extra II = idade

O número total de vagas utilizado nos cálculos avaliatórios se refere ao número de vagas que consta no laudo de avaliação inicial.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

---

São Bernardo do Campo, Quarta-feira, 17 de Julho de 2024



---

**José Ricardo Bechelli Mateus**

5060881245

- 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.

13/07/2024 10:00

24°0'41"S / 46°25'11"W



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

13/07/2024 10:00

24°0'41"S / 46°25'11"W



IDENTIFICAÇÃO DA RUA

13/07/2024 10:01

24°0'41"S / 46°25'11"W



FACHADA

13/07/2024 10:01

24°0'40"S / 46°25'11"W



FACHADA

13/07/2024 10:01

24°0'40"S / 46°25'11"W



VISTA DA RUA

13/07/2024 10:02

24°0'40"S / 46°25'11"W



VISTA DA RUA