

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010107545</b>	Data Solicitação <b>14/04/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>MAXIMILIANO DA SILVA PERACCHI</b>		CPF/CNPJ <b>911.187.000-15</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Hollywood</b>	Número <b>990</b>	Complemento <b>Lote nº19, Quadra nº23</b>	
Bairro <b>San Diego</b>	Município <b>Vargem Grande Paulista</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>06738176</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>64.501</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01º CRI COTIA - SP</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****525,00m<sup>2</sup>****R\$ 562,19/m<sup>2</sup>****R\$ 295.150,64****ÁREA CONSTRUÍDA****226,44m<sup>2</sup>****R\$ 2.673,00/m<sup>2</sup>****R\$ 605.274,09****VALOR DE MERCADO****R\$ 900.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 662.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<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> 10
<b>05 - Ano Construção</b> 2013	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Outro - Vistoria externa
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Outro - Vistoria externa	<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> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Outro - Vistoria externa
<b>17 - Esquadrias</b> Outro - Vistoria externa	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 226.44
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 226.44
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 226.44	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	
<b>24 - Cômodos</b>	

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

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 0	<b>02 - Unidades por Andar</b> 0
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 0	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Vistoria externa	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone Jardins Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> 25% - 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b> Jardim Europa, Chacara do Carmo, Tijuco Preto, Água Espreada	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	


TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 525	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 12.5
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 12.5	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 42
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 42	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 0

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> Vistoria externa

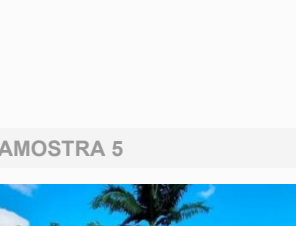
**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 900.000,00																												
 <p>Endereço <b>R. Geórgia, 835 , Res. San Diego (Paysage Clair)</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>3</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>2</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>250,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 900.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>20</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Médio</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Novo Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>500,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td>Terreno Plano</td> <td colspan="4">URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-250m2-venda-RS900000-id-273633252/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-250m2-venda-RS900000-id-273633252/</a></td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	5	Área privativa	250,00	Valor	R\$ 900.000,00	Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular	Área do terreno	500,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-250m2-venda-RS900000-id-273633252/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-250m2-venda-RS900000-id-273633252/</a>				
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	5																						
Área privativa	250,00	Valor	R\$ 900.000,00	Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular																				
Área do terreno	500,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-250m2-venda-RS900000-id-273633252/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-250m2-venda-RS900000-id-273633252/</a>																							

AMOSTRA 2	R\$ 940.000,00																												
 <p>Endereço <b>R. Suíça, 100 , Res. San Diego (Paysage Clair)</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>3</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>4</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>226,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 940.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>15</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Médio</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Novo Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>610,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td>Terreno Plano</td> <td colspan="4">URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-226m2-venda-RS940000-id-274836794/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-226m2-venda-RS940000-id-274836794/</a></td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	4	Área privativa	226,00	Valor	R\$ 940.000,00	Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular	Área do terreno	610,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-226m2-venda-RS940000-id-274836794/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-226m2-venda-RS940000-id-274836794/</a>				
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	4																						
Área privativa	226,00	Valor	R\$ 940.000,00	Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular																				
Área do terreno	610,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-226m2-venda-RS940000-id-274836794/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-226m2-venda-RS940000-id-274836794/</a>																							

AMOSTRA 3	R\$ 1.100.000,00																												
 <p>Endereço <b>R. Carolina do Norte, 125 , Res. San Diego (Paysage Clair)</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>4</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>4</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>250,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 1.100.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>15</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Médio</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Novo Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>680,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td>Terreno Plano</td> <td colspan="4">URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-250m2-venda-RS1100000-id-274837051/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-250m2-venda-RS1100000-id-274837051/</a></td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	4	Área privativa	250,00	Valor	R\$ 1.100.000,00	Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular	Área do terreno	680,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-250m2-venda-RS1100000-id-274837051/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-250m2-venda-RS1100000-id-274837051/</a>				
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	4																						
Área privativa	250,00	Valor	R\$ 1.100.000,00	Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular																				
Área do terreno	680,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-250m2-venda-RS1100000-id-274837051/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-250m2-venda-RS1100000-id-274837051/</a>																							

AMOSTRA 4	R\$ 1.100.000,00																												
 <p>Endereço <b>R. Geórgia, 89 , Res. San Diego (Paysage Clair)</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>3</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>5</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>206,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 1.100.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>10</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Médio</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Novo Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>505,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td>Terreno Plano</td> <td colspan="4">URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-206m2-venda-RS1100000-id-2743911115/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-206m2-venda-RS1100000-id-2743911115/</a></td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	5	Qtd. Vagas	4	Área privativa	206,00	Valor	R\$ 1.100.000,00	Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular	Área do terreno	505,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-206m2-venda-RS1100000-id-2743911115/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-206m2-venda-RS1100000-id-2743911115/</a>				
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	5	Qtd. Vagas	4																						
Área privativa	206,00	Valor	R\$ 1.100.000,00	Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular																				
Área do terreno	505,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-206m2-venda-RS1100000-id-2743911115/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-206m2-venda-RS1100000-id-2743911115/</a>																							

AMOSTRA 5	R\$ 1.170.000,00																												
 <p>Endereço <b>R. Geórgia, 256 , Res. San Diego (Paysage Clair)</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>3</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>3</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>280,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 1.170.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>10</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Médio</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Novo Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>539,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td>Terreno Plano</td> <td colspan="4">URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-280m2-venda-RS1170000-id-2624412405/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-280m2-venda-RS1170000-id-2624412405/</a></td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	3	Qtd. Vagas	6	Área privativa	280,00	Valor	R\$ 1.170.000,00	Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular	Área do terreno	539,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-280m2-venda-RS1170000-id-2624412405/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-280m2-venda-RS1170000-id-2624412405/</a>				
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	3	Qtd. Vagas	6																						
Área privativa	280,00	Valor	R\$ 1.170.000,00	Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular																				
Área do terreno	539,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-280m2-venda-RS1170000-id-2624412405/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paysage-clair-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-280m2-venda-RS1170000-id-2624412405/</a>																							

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>I</b>	<b>III</b>

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO								
Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
1	20	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068	
2	15	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149	
3	10	Novo Regular	70	21,43	0,003	20	0,106	
4	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20	0,106	
5	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
1	226,44	R\$ 2.048,48	1,40	0,068	R\$ 2.673,00	R\$ 605.274,09
2	226,00	R\$ 2.048,48	1,38	0,149	R\$ 2.405,69	R\$ 601.423,49
3	250,00	R\$ 2.048,48	1,56	0,106	R\$ 2.856,89	R\$ 714.223,04
4	206,00	R\$ 2.048,48	1,98	0,068	R\$ 3.780,18	R\$ 778.717,71
5	280,00	R\$ 2.048,48	1,56	0,068	R\$ 2.978,33	R\$ 833.931,29

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	500,00	R\$ 298.576,51	R\$ 597,15	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 537,44
2	610,00	R\$ 368.841,33	R\$ 604,66	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 571,40
3	680,00	R\$ 385.776,96	R\$ 567,32	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 551,43
4	505,00	R\$ 321.282,29	R\$ 636,20	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 578,31
5	539,00	R\$ 336.068,71	R\$ 623,50	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 572,38

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 562,19</b>	<b>R\$ 393,53</b>	<b>R\$ 730,85</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 562,19</b>	<b>R\$ 550,46</b>	<b>R\$ 573,93</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
17.1521	3.0509	1.53	0.0418

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>525,00</b>	<b>R\$ 562,19</b>	<b>R\$ 295.150,64</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>226,44</b>	<b>R\$ 2.673,00</b>	<b>R\$ 605.274,09</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 900.424,73</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 900.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7347</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 662.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 900.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 17 de Abril de 2025

**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 com 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.



Vista externa da portaria PAYSAGE VERT



ID condominio



Via lado direito externo



via lado esquerdo externo



Croqui localização



Croqui terreno