

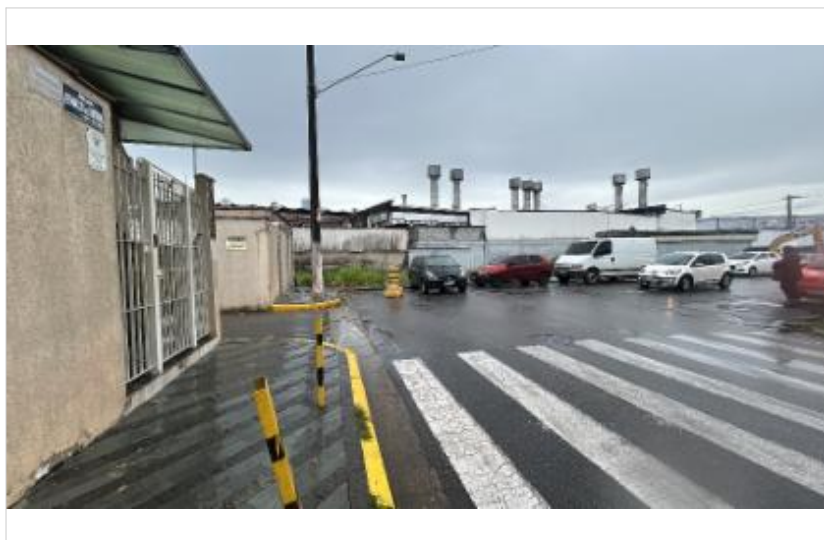
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010129371	Data Solicitação 31/01/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente CARLOS ROBERTO DE CARVALHO		CPF/CNPJ 343.245.948-30

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Oswald de Andrade	Número 845	Complemento Apt. 03, Edifício Montreal	
Bairro Jordanópolis	Município São Bernardo do Campo	UF SP	CEP 09894070
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 54316	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de São Bernardo do	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 226.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 169.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
05 - Ano Construção 1987	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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 49.98
19 - Área Comum (em m²) 4.7295	20 - Área Total (em m²) 54.7095
21 - Área Averbada (em m²) 54.7095	22 - Área não Averbada (em m²) 0.00
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
cozinha	1	cerâmica	cerâmica	laje

CONDOMÍNIO

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

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - InfraestruturaInterfone
Jardins
TV a Cabo
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
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 %)**

0.89286

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

vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

vistoria externa

04 - Observações Finais

Apt. 03, Edifício Montreal

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 250.000,00


Endereço Rua Oswald de Andrade, 845 , Jordanópolis			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
49,00	R\$ 250.000,00	R\$ 5.102,04	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-jordanopolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-49m2-venda-RS250000-id-2650763120/			

AMOSTRA 2
R\$ 400.000,00


Endereço Avenida Piraporinha, 570 , Planalto			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
71,63	R\$ 400.000,00	R\$ 5.584,25	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-planalto-bairros-sao-bernardo-do-campo-72m2-venda-RS400000-id-2655718901/			

AMOSTRA 3
R\$ 380.000,00


Endereço Avenida Piraporinha, 570 , Planalto			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
71,63	R\$ 380.000,00	R\$ 5.305,04	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-planalto-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-71m2-venda-RS380000-id-2586324126/			

AMOSTRA 4
R\$ 430.000,00


Endereço Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 670 , Planalto			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
59,00	R\$ 430.000,00	R\$ 7.288,14	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-planalto-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-59m2-venda-RS430000-id-265598915/			

AMOSTRA 5
R\$ 360.000,00


Endereço Rua João Éboli, 164 , Planalto			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
56,00	R\$ 360.000,00	R\$ 6.428,57	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
11	Médio	Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-56m2-venda-RS360000-id-2649808561/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 226.000,00
Fator de liquidez	0,7478
Valor de venda forçada	R\$ 169.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 226.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 3 de Fevereiro 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 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.

03/02/2025 09:56

23°40'37"S / 46°34'49"W



Rua lado esquerdo

03/02/2025 09:56

23°40'37"S / 46°34'49"W



Logradouro

03/02/2025 09:56

23°40'37"S / 46°34'49"W



Identificação condomínio

03/02/2025 09:57

23°40'37"S / 46°34'49"W



Fachada

03/02/2025 09:57

23°40'37"S / 46°34'49"W



Fachada

03/02/2025 09:57

23°40'37"S / 46°34'48"W



Fachada



fachada



rua



rua



rua

DADOS COMPARATIVOS

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO				
Data:	03/02/2025	Área privativa	49,98 m ²	IPCA	4,83%	101,00	226.000,00	Boa
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	49,98 m ²	SELIC	13,25%			
Endereço:	R. Oswald de Andrade, 845	Número de vagas	1	Andar /pavimento	1			
		Padrão construtivo	1,746	Estado conserv.	b			
		Idade aparente	25	Fator fonte	0,90			
							Coef. Resid. (R)	20%

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS				Fator local avaliado						FATORES DE CORREÇÃO										
1	FONTE/FONE/CONDOMÍNIO	LOCALIZAÇÃO	Nº/BAIRRO/CEP	NATUREZA	VALOR R\$	AREA PRIV (m²)	N.º VAGAS	IDADE APAR	ANDAR	100 INDICE 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	Orquídea Imóveis (11) 5073-7619 Residencial Canada	R. Oswald de Andrade Banheiros 1 Dormitórios 2	845 Chácara Sergipe 09894-070	oferta bairros-sa	250.000,00 5.102,04	49,00	1	25	2	100	0,90	0,99	1,00	Padrão médio s/ elevador 1,746	1,00	b	1,00	1,00	5102,04	4.545,92
2	DISK (11) 4339-6912 Residencial Smile II	Av. Piraporinha Banheiros 1 Dormitórios 3	570 Vila Jordanopolis 09891-001	oferta to-bairros	400.000,00 5.584,25	71,63	1	25	1	100	0,90	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	0,91	b	1,00	1,00	5584,25	4.573,50
3	HSM IMOVEIS (11) 4330-0101 Residencial Smile II	Av. Piraporinha Banheiros 1 Dormitórios 3	570 Vila Jordanopolis 09891-001	oferta ps-sao-be	380.000,00 5.305,04	71,63	1	25	2	100	0,90	0,99	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	0,91	b	1,00	1,00	5305,04	4.301,38
4	Bruno T. Siqueira (11) 98917-9171 Amista Bosque E Lazer	Av. Dom Jaime de Barros Câmara Banheiros 2 Dormitórios 3	670 Planalto 09895-400	oferta ps-sao-be	430.000,00 7.288,14	59,00	1	10	6	100	0,90	0,96	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	0,91	b	0,84	1,00	7288,14	4.813,39
5	ADRIANA CASSIMIRO (11) 96313-9393 Fit Planalto	R. João Eboli Banheiros 2 Dormitórios 2	164 Jardim Calux 09895-550	oferta ps-sao-be	360.000,00 6.428,57	56,00	1	11	3	100	0,90	0,98	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	0,91	b	0,85	1,00	6428,57	4.385,75

CONSIDERAÇÕES

A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.

Vida útil (anos)

MÉDIA	R\$	4.523,99
DESV. PADRÃO	R\$	197,07
LIM. SUP.	R\$	5.881,18
LIM. INF.	R\$	3.166,79
MÉDIA PONDER.	R\$	4.523,99

Área	vagas	padrão	idade	Vr. unitário	Valor do imóvel - R\$
49,98	1	1,746	25	4.523,99	226.000,00
					169.000,00