

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 243012305	Data Solicitação 05/03/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente FONTES ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA		CPF/CNPJ 20.278.767/0001-94

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Francisco Pereira	Número 466	Complemento Apto 41, Torre B do Cond Up Lago dos Patos	
Bairro Vila Galvão	Município Guarulhos	UF SP	CEP 07071060
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 162.052	Núm. Registro de Imóveis 2 CRI GUARULHOS/SP	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 350.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 261.000,00**

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) 5
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 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) 55.37
19 - Área Comum (em m²) 42.7	20 - Área Total (em m²) 98.08
21 - Área Averbada (em m²) 98.08	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Banheiro	1	Cerâmico	Azulejo	Pintura/laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 24	02 - Unidades por Andar 8
03 - N° Total de Unidades 192	04 - N° de Elevadores 4
05 - Valor do Condomínio R\$ 500,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 2Sub+T+ 24 Pav	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Gerador
Interfone
Jardins
Loja de Conveniência
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Sala de Jogos
Salão de Festas
Vigilância Eletrônica

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
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

Centro, Vila Galvão, Santa Mena

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0.39

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

Não foi realizado vistoria interna no imóvel. portaria não soube informar se o avaliando esta ocupado.
Apto 41, Torre B do Cond Up Lago dos Patos

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 395.000,00

Endereço
Rua Francisco Pereira, 466 , Vila Galvão

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 55,00	Valor R\$ 395.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.181,82	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/894486437/comprar/apartamento-2-quartos-vila-galvao-guarulhos?from_route=%22condominium_page%22
AMOSTRA 2
R\$ 400.000,00

Endereço
Rua São Daniel, 364 , Vila Nova Galvão

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 56,00	Valor R\$ 400.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.142,86	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-galvao-bairros-guarulhos-com-garagem-56m2-venda-RS400000-id-2689061739/>
AMOSTRA 3
R\$ 390.000,00

Endereço
Rua São Daniel, 364 , Vila Nova Galvão

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 56,00	Valor R\$ 390.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.964,29	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-galvao-bairros-guarulhos-com-garagem-56m2-venda-RS390000-id-2671015194/>
AMOSTRA 4
R\$ 350.000,00

Endereço
Avenida Júlio Prestes, 213 , Vila Galvão

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 65,00	Valor R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.384,62	
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-galvao-bairros-guarulhos-65m2-venda-RS350000-id-2688042674/>
AMOSTRA 5
R\$ 425.000,00

Endereço
Rua Atilio Vivacqua, 161 , Vila Galvão

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 54,00	Valor R\$ 425.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.870,37	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-galvao-bairros-guarulhos-com-garagem-54m2-venda-RS425000-id-2541993999/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 350.000,00
Fator de liquidez	0,7457
Valor de venda forçada	R\$ 261.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 350.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 6 de Março 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.

06/03/2025 12:41

23°27'11"S / 46°34'5"W



Fachada - vista 1

06/03/2025 12:41

23°27'11"S / 46°34'5"W



Fachada - vista 2

06/03/2025 12:41

23°27'11"S / 46°34'5"W



Fachada - vista 3

06/03/2025 12:41

23°27'11"S / 46°34'5"W



Fachada - vista 4

06/03/2025 12:41

23°27'11"S / 46°34'5"W



Portaria

06/03/2025 12:41

23°27'11"S / 46°34'5"W



Vista da rua lado esquerdo

06/03/2025 12:41

23°27'11"S / 46°34'5"W



Vista da rua lado direito

06/03/2025 12:41

23°27'11"S / 46°34'5"W



Fachada - vista 5

06/03/2025 12:41

23°27'11"S / 46°34'5"W



Placa da rua

06/03/2025 12:41

23°27'11"S / 46°34'5"W



Fachada - vista 6

06/03/2025 12:42

23°27'11"S / 46°34'5"W



466

06/03/2025 12:42

23°27'11"S / 46°34'5"W



Numeração

06/03/2025 12:42

23°27'11"S / 46°34'5"W



Identificação

06/03/2025 12:42

23°27'11"S / 46°34'5"W



Fachada - vista 7

DADOS COMPARATIVOS

Habilitar para cópia

Desfazer

		DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Data:	06/03/2025	Área privativa	55,38	m ²	IPCA	4,83%			Boa
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	55,38	m ²	SELIC	13,25%			
Endereço:	R. Francisco Pereira, 466	Número de vagas	1	1,00	Andar /pavimento	4	104,00	350.000,00	Coef. Resid. (R) <input type="text" value="20%"/>
		Padrão construtivo	1,926	médio	Estado conserv.	b			
		Idade aparente	5	anos	Fator fonte	0,90			

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS				Fator local avaliado							FATORES DE CORREÇÃO									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Fonte/Fone/Condomínio	Localização	Nº/Bairro/CEP	Natureza	Valor R\$	Área Priv (m²)	N.º Vagas	Idade Apar	Andar	Índice 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	QuintoAndar Vendas (11) 3230-4186 Up Lago dos Patos	R. Francisco Pereira Banheiros 2 Dormitórios 2 Vila Galvão 07071-060	466 oferta	395.000,00	55,00	1	5	10	100	0,90	0,98	1,00	Padrão médio c/ elevador	1,926	1,00	b	1,00	1,00	7181,82	6.334,36
2	MIRANTE IMÓVEIS (11) 2997-7940 Spot Lago dos Patos	Rua Daniel Banheiros 2 Dormitórios 2 Vila Galvão 02281-070	364 oferta	400.000,00	56,00	1	5	7	100	0,90	0,99	1,00	Padrão médio c/ elevador	1,926	1	b	1,00	1,00	7142,86	6.364,29
3	QuintoAndar Vendas (11) 3230-4186 Spot Lago dos Patos	Rua Daniel Banheiros 2 Dormitórios 2 Vila Galvão 02281-070	364 oferta	390.000,00	56,00	1	5	5	100	0,90	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador	1,926	1	b	1,00	1,00	6964,29	6.267,86
4	RE/MAX MEET (11) 95347-7337 Residencial Concorde	Av. Júlio Prestes Banheiros 1 Dormitórios 2 Vila Galvão 07063-010	213 oferta	350.000,00	65,00	2	25	5	100	0,90	1,00	0,95	Padrão médio c/ elevador	1,926	1,00	b	1,24	1,00	5384,62	5.708,77
5	Gabriela (11) 96426-7698 Concept Vivacqua	R. Atílio Vivacqua Banheiros 1 Dormitórios 2 Vila Galvão 07064-160	161 oferta	425.000,00	54,00	1	5	10	100	0,90	0,98	1,00	Padrão médio c/ elevador	1,926	1,00	b	1,00	1,00	7870,37	6.941,67

CONSIDERAÇÕES

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

Vida útil (anos)

MÉDIA	R\$	6.323,39
DESV. PADRÃO	R\$	437,29
LIM. SUP.	R\$	8.220,41
LIM. INF.	R\$	4.426,37
MÉDIA PONDER.	R\$	6.323,39

Área	vagas	padrão	idade	Vr. unitário	Valor do imóvel - R\$
55,38	1	1,926	5	6.323,39	350.000,00
					261.000,00