

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010334764	Data Solicitação 05/09/2024
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente PRICILA DE OLIVEIRA VALLETTA		CPF/CNPJ 277.717.298-60

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Nicolino Morena	Número 103	Complemento Lt 05- Qd 22	
Bairro Vila Constança	Município São Paulo	UF SP	CEP 2257000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 138.901	Núm. Registro de Imóveis 15º Cri São Paulo/SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
318,40m ²	296,17m ²
R\$ 2.402,26/m ²	R\$ 3.926,41/m ²
R\$ 764.879,00	R\$ 1.162.884,96
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 1.928.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.349.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 21
05 - Ano Construção 1995	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 4	12 - N° de Dormitórios 4
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 0
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 296.17
21 - Área Averbada (em m²) 296.17	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Extena	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
---	--

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

 Metrô
 Segurança
 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

O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 1 grande eixo viário próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel: à 120 m da Av. Guapira. O local está à aproximadamente à 2,2 km do Shopping Metrô Tucuruvi e à 3,0 km do Parque Lions Clube Tucuruvi. O avaliando está à 2,2 km da estação de metrô Tucuruvi (linha Azul) e há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

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)

318.4

04 - Testada/Frente (em metros)

10.27

05 - Fundos (em metros)

10.97

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

08 - Fração ideal (em %)

100

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?

Não

05 - Observações

O IPTU informa uma área construída de 327,00 m². Área divergente da matrícula que é de 296,17 m².

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - 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

Vistoria Externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.250.000,00



Endereço Rua da Virgem, s/n° , Vila Constança		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 1.250.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
500,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-constanca-sao-paulo-500m2-venda-RS1250000-id-2714909824/		

AMOSTRA 2

R\$ 1.000.000,00



Endereço Rua Silvestre Lacroix, s/n° , Vila Constança		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 1.000.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-constanca-sao-paulo-360m2-venda-RS1000000-id-2577478292/		

AMOSTRA 3

R\$ 1.200.000,00



Endereço Rua Sebastião de Freitas, s/n° , Vila Constança		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 1.200.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
400,00	Médio	Declive até 5%
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-constanca-sao-paulo-400m2-venda-RS1200000-id-2542939175/		

AMOSTRA 4

R\$ 1.596.000,00



Endereço Rua Ladislau Neto, 65 , Vila Santa Terezinha (Zona Norte)			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	6	4	4
Área privativa	Valor		
323,00	R\$ 1.596.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
368,00	Médio	Terreno Plano	
URL https://karismaimoveis.com.br/imovel/sobrado/vila-constanca/sao-paulo/KS3913			

AMOSTRA 5

R\$ 1.200.000,00



Endereço Rua Major Vital Bandeira de Melo, 130 , Vila Constança			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	3
Área privativa	Valor		
200,00	R\$ 1.200.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
330,00	Médio	Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-constanca-sao-paulo-com-garagem-273m2-venda-RS1200000-id-2566685419/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	21	Regular	70	30,00	0,215	20	0,172
1							
2							
3							
4	35	Regular	70	50,00	0,391	20	0,313
5	35	Regular	70	50,00	0,391	20	0,313

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	296,17	R\$ 2.017,89	2,35	0,172	R\$ 3.926,41	R\$ 1.162.884,96
1						
2						
3						
4	323,00	R\$ 2.017,89	1,74	0,313	R\$ 2.412,15	R\$ 779.122,95
5	200,00	R\$ 2.017,89	1,74	0,313	R\$ 2.412,15	R\$ 482.429,07

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\$ 1.250.000,00	R\$ 2.500,00	1,00	0,90	1,00	1,06	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 2.385,00
2	360,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 2.777,78	1,00	0,90	1,00	1,03	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 2.575,00
3	400,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.000,00	1,00	0,90	1,05	1,06	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 2.997,00
4	368,00	R\$ 816.877,05	R\$ 2.219,77	1,00	0,90	1,00	1,04	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 2.077,71
5	330,00	R\$ 717.570,93	R\$ 2.174,46	1,00	0,90	1,00	1,01	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 1.976,58

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.402,26	R\$ 1.681,58	R\$ 3.122,94

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.402,26	R\$ 2.122,14	R\$ 2.682,38
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
409.3861	17.0417	1.53	0.2332

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
318,40	R\$ 2.402,26	R\$ 764.879,00
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
296,17	R\$ 3.926,41	R\$ 1.162.884,96

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.927.763,95
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.928.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.349.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 1.928.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 9 de Setembro de 2024



Franz Omar Gomez Flores

5069767167

- 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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada / Data e Hora



Logradouro



Número da Fachada



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Mapa dos Elementos