

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 19/06/2024	
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927	
Proponente EDSON DIOGO ALBERTO		CPF/CNPJ 031.784.811-92	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Agostino Carraci	Número 68	Complemento	CEP 5892330
Bairro Jardim das Rosas (Zona Sul)	Município São Paulo		UF SP
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 472.970	Núm. Registro de Imóveis 11º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 400.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 307.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 2
05 - Ano Construção 2021	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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 86.84
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 86.84
21 - Área Averbada (em m²) 86.84	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
-	-	-	-	-

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
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**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)

83.5

04 - Testada/Frente (em metros)

3.34

05 - Fundos (em metros)

3.34

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

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?

Não

04 - Observações

vistoria externa

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

vistoria externa

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Não

10 - Observações

vistoria externa

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

Não

12 - Observações

vistoria externa

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

Sim

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

Não

15 - Observações

vistoria externa

16 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

21 - 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

Conforme laudo anterior, o imóvel está em bom estado de conservação e padrão médio.

Conforme constatado por satélite, o avaliando possui a área construída de 86,84 m².

O laudo anterior avaliou o imóvel por comparativo direto. Conforme constatado no local e pelas fotos do laudo anterior o imóvel é isolado. Será usado método evolutivo para cálculo do valor do imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 540.000,00

Endereço
Rua José Antequera, 177 , Jardim Mitsutani

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	3	2

Área privativa	Valor
88,00	R\$ 540.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-mitsutani-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-88m2-venda-RS540000-id-2625174112/>
AMOSTRA 2
R\$ 900.000,00

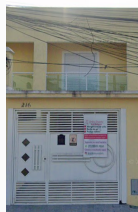
Endereço
Rua Jorge Afonso, 124 , Jardim Mitsutani

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
160,00	R\$ 900.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-mitsutani-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS900000-id-2624719822/>
AMOSTRA 3
R\$ 455.000,00

Endereço
Rua Pedro Alves, 216 , Vila Pirajussara

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2

Área privativa	Valor
110,00	R\$ 455.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
6	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
80,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-pirajussara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS455000-id-2570169648/>
AMOSTRA 4
R\$ 600.000,00

Endereço
Rua Américo Falcão, 236 , Vila Pirajussara

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2

Área privativa	Valor
118,00	R\$ 600.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
102,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-pirajussara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-118m2-venda-RS600000-id-2544127975/>

AMOSTRA 5

R\$ 590.000,00



Endereço Rua Major Rubens Florentino Vaz, 112 , Vila Pirajussara			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 100,00	Valor R\$ 590.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 144,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-pirajussara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS590000-id-2711969799/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 400.000,00
Fator de liquidez	0,7675
Valor de venda forçada	R\$ 307.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 400.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 20 de Junho de 2024



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.

20/06/2024 14:00

23°39'33"S / 46°47'17"W



logradouro

20/06/2024 14:01

23°39'34"S / 46°47'17"W



logradouro

20/06/2024 14:01

23°39'34"S / 46°47'17"W



avaliando

20/06/2024 14:01

23°39'34"S / 46°47'17"W



avaliando

20/06/2024 14:01

23°39'34"S / 46°47'17"W



avaliando

20/06/2024 14:01

23°39'34"S / 46°47'17"W



avaliando

20/06/2024 14:01

23°39'34"S / 46°47'17"W



vizinho

20/06/2024 14:01

23°39'33"S / 46°47'17"W



avaliando

20/06/2024 14:02

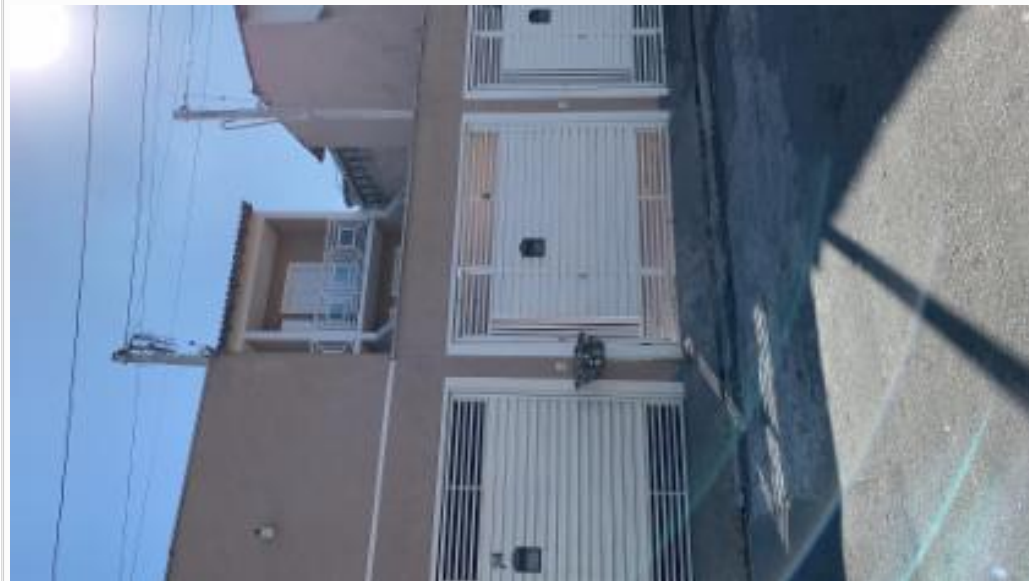
23°39'34"S / 46°47'17"W



identificação do avaliando

20/06/2024 14:02

23°39'34"S / 46°47'17"W



fachada

20/06/2024 14:02

23°39'34"S / 46°47'17"W



logradouro

20/06/2024 14:02

23°39'34"S / 46°47'17"W



logradouro

DADOS COMPARATIVOS

Áreas de terrenos incompatíveis somente serão aceitas mediante justificativa									
SELECIONAR ZONA DE USO RESIDENCIAL									
2ª Zona - Residência Horizontal Média									
QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO									
Isola									
Fatores de homogeneização do terreno									
Fatores para área construída									
Outros dados a serem inseridos no CETP									

Nº	FONTE/TELEFONE/DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO/CD/CDOR	Nº BARR/CR/CEP	EVENTO LINK	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (M²)	CONSTR. ÁREA (M²)	FTE (M)	PROF. (M)	ÍNDICE LOCAL	FATOR FONTE	TOPOGRAFIA	FATOR TOPOGR	Nº VAGAS	Cof. Avult. Padrão Const	Idade apart. anos	Vida útil (anos)	Estado Conserv.	Fator descr. (Foc)	Rote - H- K	RESÍDUO R\$	FATORES DE CORREÇÃO				Valor Terreno (R\$)	Valor UNIT. Terro. (R\$/m²)	Valor Construção (R\$)	Valor UNIT. Constr. (R\$/m²)	VL UNIT. (constr.) R\$/m²	VL UNIT. R\$/m²
																						FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR LOCAL	FATOR CORREÇÃO						
1	FACILIT. IMOVEIS (11) 5844-9235 Sobrado	R. José Américo Barbeiros Domésticos 3	177 Jardim Mitsutani 05791-120	oferta anti-zona	540.000,00	125,00	88,00	4,00	31,25	100	0,90	Plano	1,0000	2	1.366	0	70	a	1,0000	1,0000	267.914,26	1,0517	1,0000	1,0000	1,0000	267.914,26	2143,31	242317,49	2753,61	6136,36	2.254,12
2	CONTILIO (11) 9803-2209 Sobrado	R. José Afonso Barbeiros Domésticos 2	124 Jardim Mitsutani 05791-110	oferta em zona	900.000,00	125,00	160,00	5,00	25,00	100	0,90	Plano	1,0000	2	1.980	10	70	b	0,9336	0,9170	281.156,25	1,0517	1,0000	1,0000	1,0000	281.156,25	2249,25	587604,16	3672,53	5625,00	2.365,54
3	FLORIDA IMOVEIS (11) 2714-8500 Sobrado	R. Pedro Alves Barbeiros Domésticos 3	216 Vila Pirulussara 05786-190	oferta em zona	455.000,00	80,00	110,00	4,00	20,00	100	0,90	Plano	1,0000	2	1.212	6	70	b	0,9632	0,9540	179.886,76	0,9894	1,0000	1,0000	1,0000	179.886,77	2248,61	255123,59	2319,31	4136,36	2.224,77
4	FLORIDA IMOVEIS (11) 2714-8500 Sobrado	R. Anselmo Falcão Barbeiros Domésticos 3	236 Vila Pirulussara 05786-010	oferta em zona	600.000,00	102,00	118,00	4,00	25,50	100	0,90	Plano	1,0000	2	1.560	15	70	b	0,9016	0,8770	243.242,39	1,0517	1,0000	1,0000	1,0000	243.242,39	2384,73	329730,68	2794,33	5084,75	2.507,07
5	Imóvil Caratassov (11) 2424-8500 Sobrado	Rua Major R. Raimundo Florentino Vaz Barbeiros Domésticos 2	112 Vila Pirulussara 05580-100	oferta em zona	590.000,00	144,00	100,00	5,00	28,80	100	0,90	Plano	1,0000	2	1.560	20	70	b	0,8544	0,8180	292.676,32	1,0705	1,0000	1,0000	1,0000	292.676,32	2032,47	264804,09	2648,04	5900,00	2.175,76

CONSIDERAÇÕES																	
A empresa deve justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel																	
Obs.: RESÍDUO = Terreno + transformação + (pm² constr. x área constr. x (idade imóvel / 80)-1)																	
MÉDIA R\$ 2.365,45																	
DESV. PADRÃO R\$ 152,50																	
LIMITE SUPERIOR R\$ 2.997,09																	
LIMITE INFERIOR R\$ 1.613,82																	
MÉDIA CONSERVADA R\$ 2.365,45																	
6%																	
área terreno	área constr.	frente	prof.	padrão construtivo	R\$/m²	R\$/m²	Conservação	G Residual	Estado	K	F. depr.	fator idade	Cl. avult.	Cl. corr.	Cl. corr.	Valor do imóvel - R\$	R\$/m² Homogeneizado (terreno)
83,50	89,84	3,34	25,00	1.2120 médio	2.365,45	2.382,87	b	20%	2	0,9870	0,9886	0,98	1,00	1,0000	1,0000	193.000,00	2.305,45
																207.000,00	2.365,45
																400.000,00	2.313,38

Tabela de coeficientes de Padrão Construtivo		
Coeficiente de Padrão construtivo	mínimo	máximo
Padrão Regular	0,40	0,50
Padrão Proletário	0,40	0,40
Padrão Econômico	0,47	0,70
Padrão Simples	0,52	1,00
Padrão Médio	1,12	1,00
Padrão Superior	1,07	1,70
Padrão Fino	1,00	2,00
Padrão Fino	soma de 2,85	

Valor de Liq Forçada		R\$ 307.000,00
Estado de conservação		Exato
		Arredondado
R\$/m² Homogeneizado (construção)		2.383,69

As amostras abaixo possuem áreas de terreno incompatíveis com a utilização do Método Conservativo Dueto.

1	2	4	5

Verificar valor (Comparativo Direto)

Cálculo do valor de Liquidação Forçada		Por Terreno
Área averbada	89,84	Por Área
Área total	89,84	Por Total
Valor Terreno + área averbada	R\$ 400.000,00	Por 1,00
Valor total	R\$ 400.000,00	

Valor Liquidação Terreno	R\$ 148.000,00	Índice	17,00%
Valor Liquidação Averbado	R\$ 307.000,00	Índice	3,09%
Valor Liquidação Total	R\$ 307.000,00	Índice	2%
Desconto médio			23%

TABELA ROSS-HEIDECKE
Coeficiente K 2 3 4 5 6 7 8 9 20