

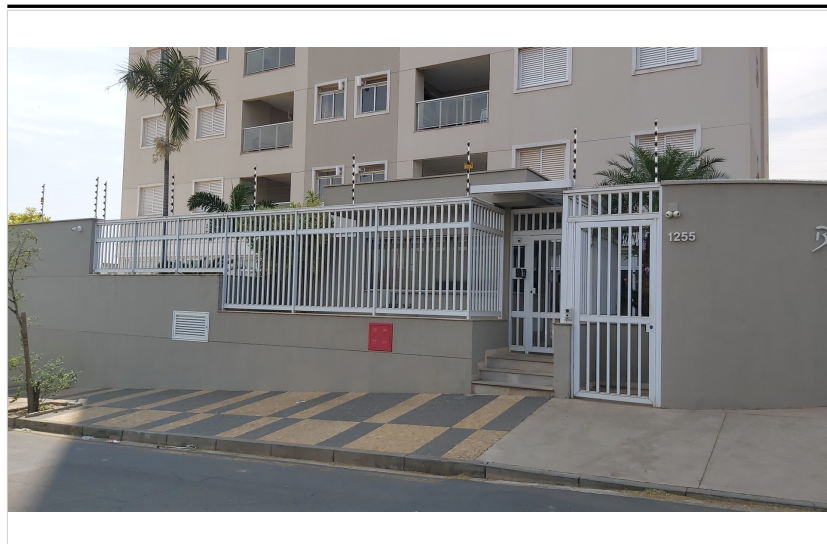
### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido	Data Solicitação <b>05/09/2024</b>
Empresa responsável <b>LVC ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS</b>	Avaliador responsável <b>Luiz Viriato Martins Cabral</b>	CREA <b>0600832340</b>
Proponente <b>Felipe José Braga Martins</b>		CPF/CNPJ <b>117.109.297-07</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Fernando Lopes</b>	Número <b>1255</b>	Complemento <b>Apto. duplex nº 203 - Cond Res Boa Vista Pauliceia</b>	
Bairro <b>Paulicéia</b>	Município <b>Piracicaba</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>13424060</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>119.023</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2ª CRI de Piracicaba</b>	IPTU

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

**Comparativo direto de mercado**

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**I**

#### GRAU DE PRECISÃO

**I**

#### ÁREA PRIVATIVA

**161,20m<sup>2</sup>**

#### VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)

**R\$ 7.233,42/m<sup>2</sup>**

#### VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 1.166.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 816.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<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> 5
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 3	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 4
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 2	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 2	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 161.20
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 135.06	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 296.26
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 296.26	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Oeste	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de estar e jantar	3	Porcelanato	Pintura	Laje
Banheiro social	2	Porcelanato	Porcelanato	Forro de gesso
Dormitório	3	Porcelanato	Pintura	Laje
Suíte	1	Porcelanato	Porcelanato	Laje
Banheiro suíte	1	Porcelanato	Porcelanato	Laje
Churrasqueira	1	Porcelanato	Porcelanato	Laje
Cozinha	1	Porcelanato	Porcelanato	Forro de gesso
Lavanderia	1	Porcelanato	Porcelanato	Forro de gesso

**CONDOMÍNIO**

**01 - N° Andares/Pavimentos**

20

**02 - Unidades por Andar**

4

**03 - N° Total de Unidades**

80

**04 - N° de Elevadores**

2

**05 - Valor do Condomínio****06 - Pagamento do Condomínio**

Mensal

**07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos****08 - Uso do Edifício**

Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal-alto

**10 - Estado de Conservação**

Bom

**11 - Infraestrutura**

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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Multifamiliar

**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

**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**

Vista Permanente

**TERRENO****01 - Fração ideal (em %)**

2.17

**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**

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Felipe


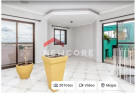



**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

(21) 99935-8881

**04 - Observações Finais**

Sem observações.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1				R\$ 1.165.000,00
	Endereço <b>Rua Voluntários de Piracicaba, 1170 , Cidade Alta</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>5</b>	Qtd. Vagas <b>4</b>
	Área privativa <b>250,00</b>	Valor <b>R\$ 1.165.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.660,00</b>	
	Idade aparente <b>30</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	
	Contato <b>Venda's Negócios Imobiliários</b>	Telefone Contato <b>(19) 96092277</b>	Nome Corretora <b>corretor</b>	
	AMOSTRA 2			
	Endereço <b>Rua José Ferraz de Carvalho, 100 , Centro</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>168,00</b>	Valor <b>R\$ 859.800,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.117,86</b>	
	Idade aparente <b>25</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	
	Contato <b>MPX Imóveis</b>	Telefone Contato <b>(19) 96385869</b>	Nome Corretora <b>corretor</b>	
	AMOSTRA 3			
	Endereço <b>Avenida Francisco Luiz Rasera, 861 , Jardim Califórnia</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
	Área privativa <b>140,00</b>	Valor <b>R\$ 620.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.428,57</b>	
	Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	
	Contato <b>A2 Gestão Imobiliária</b>	Telefone Contato <b>(19) 81848555</b>	Nome Corretora <b>corretor</b>	
	AMOSTRA 4			
	Endereço <b>Rua Luiz de Queiroz, 259 , Centro</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>4</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>209,00</b>	Valor <b>R\$ 1.200.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.741,63</b>	
	Idade aparente <b>35</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	
	Contato <b>Ascorpi Negócios Imobiliários</b>	Telefone Contato <b>(19) 84222221</b>	Nome Corretora <b>corretor</b>	
	AMOSTRA 5			
	Endereço <b>Rua Boa Morte, 126 , Centro</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>230,00</b>	Valor <b>R\$ 980.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.260,87</b>	
	Idade aparente <b>35</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	
	Contato <b>Lopes Elegance</b>	Telefone Contato <b>(19) 4900249</b>	Nome Corretora <b>ccorretor</b>	

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>I</b>	<b>I</b>

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	250,00	R\$ 4.660,00	0,95	1,00	1,05	1,52	1,00	1,05	1,00	-	-	1,620	S	R\$ 7.171,74
2	168,00	R\$ 5.117,86	0,95	1,00	1,05	1,35	1,00	1,01	1,00	-	-	1,410	S	R\$ 6.855,37
3	140,00	R\$ 4.428,57	0,95	1,00	1,05	1,30	1,00	1,00	1,00	-	-	1,350	S	R\$ 5.679,64
4	209,00	R\$ 5.741,63	0,95	1,00	1,05	1,52	1,00	1,06	1,00	-	-	1,630	S	R\$ 8.890,91
5	230,00	R\$ 4.260,87	0,95	1,00	1,10	1,77	1,00	1,00	1,00	-	-	1,870	S	R\$ 7.569,44
													<b>R\$ 4.841,79</b>	<b>R\$ 7.233,42</b>

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar), F6 (Área), F7 (Fator Extra I)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 7.233,42</b>	<b>R\$ 5.063,39</b>	<b>R\$ 9.403,45</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 7.233,42</b>	<b>R\$ 6.436,85</b>	<b>R\$ 8.029,99</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>1164.1677</b>	<b>16.0943</b>	<b>1.53</b>	<b>0.2202</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>161,20</b>	<b>R\$ 7.233,42</b>	<b>R\$ 1.166.027,44</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 1.166.027,44</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 816.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 1.166.000,00</b>
--	-------------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

---

Jundiaí, Sexta-feira, 13 de Setembro de 2024



---

**Luiz Viriato Martins Cabral**

0600832340

- 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.

11/09/2024 11:30

22°44'57"S / 47°38'54"W



Fachada

11/09/2024 11:28

22°44'58"S / 47°38'54"W



Identificação do logradouro

11/09/2024 11:29

22°44'58"S / 47°38'54"W



Vista da rua

11/09/2024 11:29

22°44'58"S / 47°38'54"W



Identificação do condomínio

11/09/2024 11:30

22°44'57"S / 47°38'54"W



Identificação numérica

11/09/2024 11:31

22°44'57"S / 47°38'55"W



Vista da rua

11/09/2024 11:34

22°44'57"S / 47°38'54"W



Identificação do apartamento

11/09/2024 11:34

22°44'57"S / 47°38'54"W



Cozinha

11/09/2024 11:34

22°44'57"S / 47°38'54"W



Lavanderia

11/09/2024 11:34

22°44'57"S / 47°38'54"W



Sala de jantar

11/09/2024 11:35

22°44'57"S / 47°38'54"W



Sala de estar

11/09/2024 11:35

22°44'57"S / 47°38'54"W



Banheiro social

11/09/2024 11:35

22°44'57"S / 47°38'54"W



Detalhe do forro

11/09/2024 11:35

22°44'57"S / 47°38'54"W



Dormitório I

11/09/2024 11:36

22°44'57"S / 47°38'54"W



Suíte

11/09/2024 11:36

22°44'57"S / 47°38'54"W



Banheiro suíte

11/09/2024 11:36

22°44'57"S / 47°38'54"W



Detalhe do forro do suite

11/09/2024 11:36

22°44'57"S / 47°38'54"W



Dormitório II

11/09/2024 11:38

22°44'57"S / 47°38'53"W



Sala de estar

11/09/2024 11:38

22°44'57"S / 47°38'53"W



Churrasqueira

11/09/2024 11:38

22°44'57"S / 47°38'53"W



Churrasqueira

11/09/2024 11:39

22°44'57"S / 47°38'53"W



Banheiro social

11/09/2024 11:39

22°44'57"S / 47°38'53"W



Detalhe do forro do banheiro social

11/09/2024 11:39

22°44'57"S / 47°38'53"W



Dormitório III