

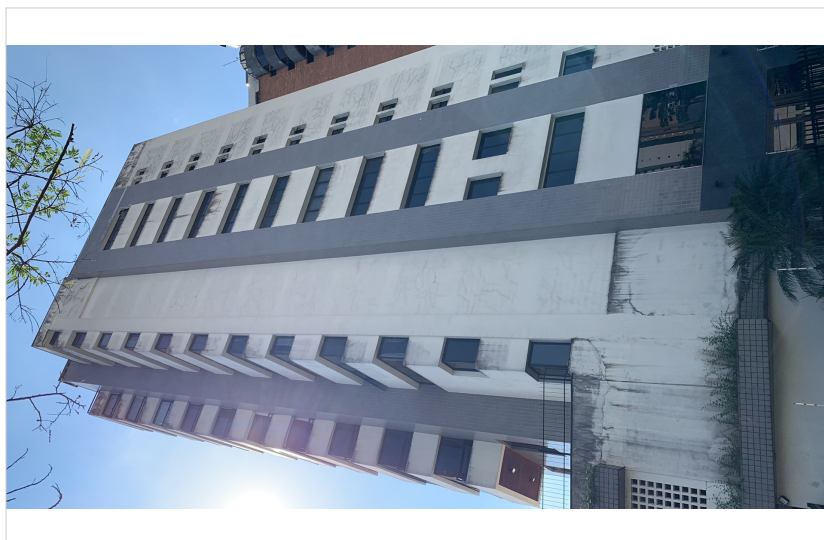
### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010350861</b>	Data Solicitação <b>29/07/2024</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>URAN ESTAVAM</b>	CPF/CNPJ <b>468.763.448-60</b>	

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Francisco Marcondes Vieira</b>	Número <b>435</b>	Complemento <b>Ap:07/7º andar/ Edifício London</b>	
Bairro <b>Lar São Paulo</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>5639090</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>144.991, 145003, 145006,</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>18º CRI SÃO PAULO - SP</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 1.265.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 970.000,00**

**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> 25
<b>05 - Ano Construção</b> 1999	<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> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 4	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 242.04
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 265.88	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 507.92
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 507.92	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

**24 - Cômodos**

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

**CONDOMÍNIO**

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

**09 - Padrão de Construção**

Normal-alto

**10 - Estado de Conservação**

Bom

**11 - Infraestrutura**

Interfone

Jardins

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

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-alto

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

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

10.88

**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

<b>05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>06 - Observações</b> vistoria externa
<b>07 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Não	<b>10 - Observações</b> vistoria externa
<b>11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Não	<b>12 - Observações</b> vistoria externa
<b>13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Não
<b>15 - Observações</b> vistoria externa	<b>16 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>17 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>18 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>20 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>21 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> Ap:07/7° andar/ Edifício London matrícula 145003 (vaga 10): área privativa - 9,0 m2; área comum - 32,598 m2; área total - 42,498 m2; fração ideal - 0,6634% matrícula 145006 (vaga 13): área privativa - 9,0 m2; área comum - 32,598 m2; área total - 42,498 m2; fração ideal - 0,6634% matrícula 145004 (vaga 11): área privativa - 9,0 m2; área comum - 32,598 m2; área total - 42,498 m2; fração ideal - 0,6634% matrícula 145005 (vaga 12): área privativa - 9,0 m2; área comum - 32,598 m2; área total - 42,498 m2; fração ideal - 0,6634% matrícula 144991 (apto 7): área privativa - 202,47 m2; área comum - 135,495 m2; área total - 337,935 m2; fração ideal - 8,2332%  matrícula 145003 (vaga 10): R\$ 60.000,00; liquidação forçada - R\$ 46.008,00; matrícula 145006 (vaga 13): R\$ 60.000,00; liquidação forçada - R\$ 46.008,00; matrícula 145004 (vaga 11): R\$ 60.000,00; liquidação forçada - R\$ 46.008,00; matrícula 145005 (vaga 12): R\$ 60.000,00; liquidação forçada - R\$ 46.008,00; matrícula 144991 (apto 7): R\$ 1.025.000,00; liquidação forçada - R\$ 785.968,00;

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 1.190.000,00**


Endereço  
**Rua Francisco Marcondes Vieira, 435 , Lar São Paulo**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>	Qtd. Banheiros <b>4</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
Área privativa <b>202,00</b>	Valor <b>R\$ 1.190.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.891,09</b>	
Idade aparente <b>25</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

URL

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/893041511/comprar/apartamento-4-quartos-lar-sao-paulo-sao-paulo?from\\_route=%22condominium\\_page%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/893041511/comprar/apartamento-4-quartos-lar-sao-paulo-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22)

**AMOSTRA 2**
**R\$ 1.200.000,00**


Endereço  
**Rua José Gonçalves, 420 , Vila Andrade**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>5</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>122,00</b>	Valor <b>R\$ 1.200.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 9.836,07</b>	
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-122m2-venda-RS1200000-id-2631978012/>

**AMOSTRA 3**
**R\$ 1.580.000,00**


Endereço  
**Rua Francisco Pessoa, 800 , Vila Andrade**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>4</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
Área privativa <b>168,44</b>	Valor <b>R\$ 1.580.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 9.380,19</b>	
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-168m2-venda-RS1580000-id-2522531520/>

**AMOSTRA 4**
**R\$ 1.100.000,00**


Endereço  
**Rua José da Silva Ribeiro, 223 , Vila Andrade**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>5</b>	Qtd. Vagas <b>4</b>
Área privativa <b>118,00</b>	Valor <b>R\$ 1.100.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 9.322,03</b>	
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-118m2-venda-RS1100000-id-2653021365/>

**AMOSTRA 5**
**R\$ 1.000.000,00**


Endereço  
**Rua Itajara, 245 , Vila Andrade**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>5</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>124,87</b>	Valor <b>R\$ 1.000.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.008,33</b>	
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1000000-id-2515610075/>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.265.000,00
Fator de liquidez	0,7668
Valor de venda forçada	R\$ 970.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.265.000,00
--	------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 31 de Julho 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.

31/07/2024 12:49

23°36'41"S / 46°44'27"W



fachada

31/07/2024 12:46

23°36'41"S / 46°44'28"W



logradouro

31/07/2024 12:47

23°36'41"S / 46°44'27"W



logradouro

31/07/2024 12:48

23°36'41"S / 46°44'26"W



logradouro

31/07/2024 12:48

23°36'41"S / 46°44'26"W



fachada

31/07/2024 12:48

23°36'41"S / 46°44'26"W



fachada

31/07/2024 12:48

23°36'41"S / 46°44'26"W



fachada

31/07/2024 12:49

23°36'41"S / 46°44'26"W



fachada

31/07/2024 12:49

23°36'41"S / 46°44'27"W



logradouro

31/07/2024 12:50

23°36'41"S / 46°44'27"W



fachada

31/07/2024 12:51

23°36'41"S / 46°44'27"W



identificação do condomínio

31/07/2024 12:51

23°36'41"S / 46°44'27"W



fachada

**DADOS COMPARATIVOS**

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO					
Data:	30/07/2024	Área privativa	202,44 m²	ÍPCA SELIC	3,69%	105,50	1.265.000,00	Boa	Coef. Resid. (R) <input type="text" value="20%"/>
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	202,44 m²	Índice local	10,50%				
Endereço:	R. Francisco Marcondes Vieira, 435	Número de vagas	4	Andar /pavimento	7				
		Padrão construtivo	2,160 médio	Estado conserv.	b				
		Idade aparente	25 anos	Fator fonte	0,95				

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS			FATOR LOCAL AVALIADO							FATORES DE CORREÇÃO									
FUNTE/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 Quinto Andar 11 4020-1955 Edifício London	R. Francisco Marcondes Vieira Banheiros 4 Dormitórios 4 Jardim Lar Sao Paulo	435 Jardim Lar Sao Paulo 05639-090	oferta	1.190.000,00 5.891,09	202,00	3	25	3	100	0,95	1,02	1,02	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1,00	b	1,00	1,00	5891,09	5.822,63
2 Renato Luiz do (11) 93297-2341 Evolve Morumbi	R. José Gonçalves Banheiros 5 Dormitórios 3	420 Vila Andrade 05727-250	oferta	1.200.000,00 9.836,07	122,00	2	10	5	100	0,95	1,01	1,05	Padrão superior c/ elevador ++ 2,640	0,82	b	0,84	1,00	9836,07	6.825,73
3 Casa de Imóveis (11) 98742-7555 Cond. Luiza	R. Francisco Pessoa Banheiros 4 Dormitórios 3	800 Vila Andrade 05727-230	oferta	1.580.000,00 9.380,19	168,44	3	15	12	100	0,95	0,99	1,02	Padrão superior c/ elevador ++ 2,640	0,82	b	0,88	1,00	9380,19	6.493,33
4 SERGIO SANTA MARIA (11) 97556-1620 Edifício Su Misura Evoluzit	R. José da Silva Ribeiro Banheiros 5 Dormitórios 3	223 Vila Andrade 05726-130	oferta	1.100.000,00 9.322,03	118,00	4	15	10	100	0,95	0,99	1,00	Padrão superior c/ elevador ++ 2,640	0,82	b	0,88	1,00	9322,03	6.326,54
5 Lef Properties (11) 4550-4000 Edifício Jardim América	R. Itajara Banheiros 5 Dormitórios 3	245 Vila Andrade 05717-250	oferta	1.000.000,00 8.008,33	124,87	2	15	7	100	0,95	1,00	1,05	Padrão superior c/ elevador ++ 2,640	0,82	b	0,88	1,00	8008,33	5.764,36

CONSIDERAÇÕES										MÉDIA					R\$		6.246,52	
A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.										Vida útil (anos) <input type="text" value="60"/>					DES. PADRÃO		R\$	451,37
															LIM. SUP.		R\$	8.120,47
															LIM. INF.		R\$	4.372,56
															MÉDIA PONDER.		R\$	6.246,52
				Área	vagas	padrão	idade				Vr. unitário						Valor do imóvel - R\$	
				202,44	4	2,160	25				6.246,52						1.265.000,00	
																970.000,00		