

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010411999	Data Solicitação 02/09/2024
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente DAIANE SANTOS QUERINO SILVA		CPF/CNPJ 375.753.578-23

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Justo Bueno	Número 194	Complemento Lote 20, Quadra A	
Bairro Taba Marajoara	Município Suzano	UF SP	CEP 8655353
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 21.463	Núm. Registro de Imóveis 01º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III
GRAU DE PRECISÃO I
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 493.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 378.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado			
03 - Índicio de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20			
05 - Ano Construção	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 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0			
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - tijolo a vista			
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 218.12			
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 218.12			
21 - Área Averbada (em m²) 218.12	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 ComunitáriosSegurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais**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)

250

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

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?

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 possui laudo anterior. O padrão e o estado de conservação foi definido pela fachada do avaliando. Foi considerado padrão médio e bom estado de conservação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1				R\$ 290.000,00
	Endereço Rua Alice Moreira, 196 , Vila Helena			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 168,00	Valor R\$ 290.000,00		
	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular Reparos simples	
	Área do terreno 275,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-helena-bairros-suzano-com-garagem-168m2-venda-RS290000-id-2560030564/			
AMOSTRA 2				R\$ 290.000,00
	Endereço Rua Antônio Pecegueiro, 83 , Vila Helena			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 290.000,00		
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-helena-bairros-suzano-com-garagem-100m2-venda-RS290000-id-2628561283/			
AMOSTRA 3				R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Plínio Gobbo, 46 , Vila Helena			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 130,00	Valor R\$ 450.000,00		
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 270,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-helena-bairros-suzano-130m2-venda-RS450000-id-2633061500/			
AMOSTRA 4				R\$ 480.000,00
	Endereço Rua Lino Ferri, 32 , Jardim do Bosque			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 5
	Área privativa 200,00	Valor R\$ 480.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 175,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-do-bosque-bairros-suzano-com-garagem-200m2-venda-RS480000-id-2567330067/			

AMOSTRA 5

R\$ 300.000,00



Endereço Rua Daiji Hirabayashi, 259 , Jardim do Bosque			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 130,00	Valor R\$ 300.000,00		
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-do-bosque-bairros-suzano-com-garagem-130m2-venda-RS300000-id-2567722405/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 493.000,00
Fator de liquidez	0,7667
Valor de venda forçada	R\$ 378.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 493.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 2 de Setembro 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.

02/09/2024 15:46

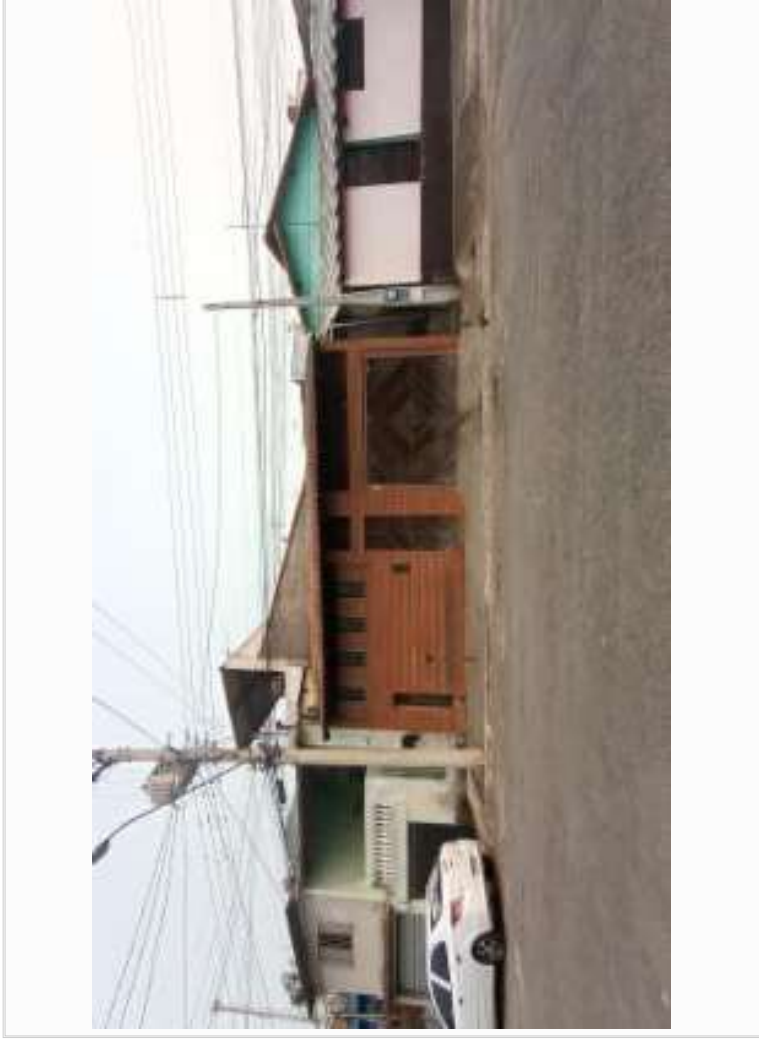
23°35'22"S / 46°18'14"W



fachada

02/09/2024 15:46

23°35'22"S / 46°18'14"W



fachada

02/09/2024 15:47

23°35'22"S / 46°18'14"W



fachada

02/09/2024 15:47

23°35'23"S / 46°18'14"W



fachada

02/09/2024 15:47

23°35'23"S / 46°18'14"W



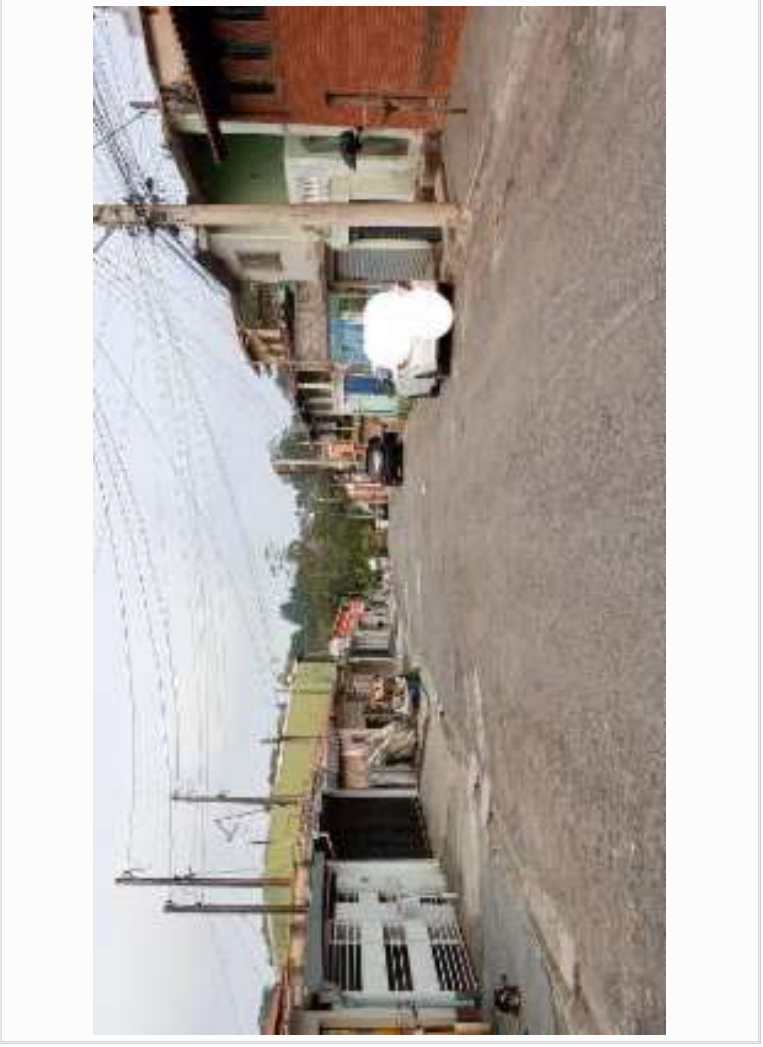
rua

02/09/2024 15:48

23°35'23"S / 46°18'14"W



avaliando



rua

