

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010241793	Data Solicitação 14/11/2024
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente SELMA CRISTINA FERREIRA DE CAMPOS	CPF/CNPJ 153.818.758-27	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Francisco Marcos Stilitano Inglês de Souza	Número 120	Complemento Casa 02, Residencial EAHS 11	
Bairro Vila Helena	Município Sorocaba	UF SP	CEP 18071140
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 221231	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI de Sorocaba	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
96,62m²	49,22m²
R\$ 683,70/m²	R\$ 3.283,14/m²
R\$ 66.058,87	R\$ 161.596,39
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 228.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 159.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Outro - Vistoria externa
09 - Fechamento das Paredes Outro - Vistoria externa	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - Vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 49.22
19 - Área Comum (em m²) 0.32	20 - Área Total (em m²) 49.55
21 - Área Averbada (em m²) 49.55	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

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

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

Jardins

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

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)

96.62

04 - Testada/Frente (em metros)

3.96

05 - Fundos (em metros)

1

06 - Lado Direito (em metros)

1

07 - Lado Esquerdo (em metros)

1

08 - Fração ideal (em %)

0.14

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

Não foi realizada vistoria interna

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

Não

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

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?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - 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

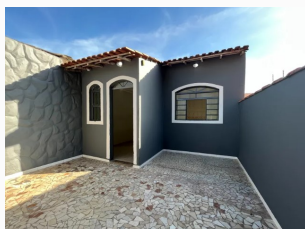
04 - Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2021, sem comentários

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 380.000,00



Endereço

Rua Francisco Marcos Stilitano Inglês de Souza, 649 , Vila Helena

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

60,00

Valor

R\$ 380.000,00

Idade aparente

10

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-sorocaba-com-garagem-60m2-venda-RS380000-id-2568793110/>

AMOSTRA 2

R\$ 300.000,00



Endereço

Rua Francisco Lopes Soares, 66 , Vila Helena

Tipo de Imóvel

Sobrado

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

110,00

Valor

R\$ 300.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

200,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-helena-bairros-sorocaba-com-garagem-200m2-venda-RS300000-id-2745519483/>

AMOSTRA 3

R\$ 235.000,00



Endereço

Rua Serafim de Souza, 67 , Vila Nova Sorocaba

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

0

Qtd. Banheiros

0

Qtd. Vagas

0

Área privativa

90,00

Valor

R\$ 235.000,00

Idade aparente

40

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-helena-bairros-sorocaba-300m2-venda-RS235000-id-2729094125/>

AMOSTRA 4

R\$ 380.000,00



Endereço

Rua Benedito Sampaio, 256 , Vila Helena

Tipo de Imóvel

Sobrado

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

4

Área privativa

176,00

Valor

R\$ 380.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular|Reparos simples

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

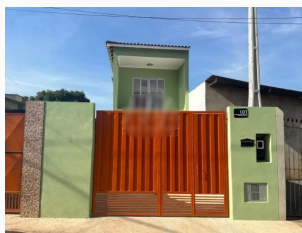
Terreno Plano

URL

18071-155

AMOSTRA 5

R\$ 477.000,00



Endereço
Rua Pedro Marcelo, 101 , Vila Helena

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

Área privativa	Valor
204,17	R\$ 477.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-helena-bairros-sorocaba-com-garagem-150m2-venda-RS477000-id-2736332331/>

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	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33	0,000	20	0,036
1	10	Nova Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
2	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
3	40	Reparos simples	60	66,67	0,181	20	0,509
4	30	Regular Reparos simples	60	50,00	0,081	20	0,341
5	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	49,22	R\$ 2.432,68	1,40	0,036	R\$ 3.283,14	R\$ 161.596,39
1	60,00	R\$ 2.432,68	1,00	0,080	R\$ 2.238,07	R\$ 134.283,94
2	110,00	R\$ 2.432,68	1,00	0,313	R\$ 1.671,25	R\$ 183.837,63
3	90,00	R\$ 2.432,68	0,70	0,509	R\$ 836,11	R\$ 75.250,09
4	176,00	R\$ 2.432,68	1,00	0,341	R\$ 1.603,14	R\$ 282.151,96
5	204,17	R\$ 2.432,68	1,00	0,193	R\$ 1.963,17	R\$ 400.820,98

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	300,00	R\$ 245.716,06	R\$ 819,05	1,00	0,90	1,20	1,00	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 884,58
2	200,00	R\$ 116.162,37	R\$ 580,81	1,40	0,90	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,550	S	R\$ 810,23
3	300,00	R\$ 159.749,91	R\$ 532,50	1,00	0,90	1,20	1,00	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 575,10
4	150,00	R\$ 97.848,04	R\$ 652,32	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 645,80
5	150,00	R\$ 76.179,02	R\$ 507,86	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 502,78

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 683,70	R\$ 478,59	R\$ 888,81

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 683,70	R\$ 574,26	R\$ 793,14
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
159.941	23.3935	1.53	0.3201

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
96,62	R\$ 683,70	R\$ 66.058,87
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
49,22	R\$ 3.283,14	R\$ 161.596,39

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 227.655,27
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 228.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 159.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 228.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 22 de Novembro de 2024



Celso Iazzetti

0600891382

- 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



Vista do imóvel



Vizinho a direita



Vista do imóvel



Vista do imóvel