

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010307556	Data Solicitação 12/12/2024
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente ORLANDO CLAUDINO DA SILVA	CPF/CNPJ 117.580.558-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Artoni	Número 03	Complemento Apartamento nº61, 6º Andar, Edifício Bahia	
Bairro Jardim Testae	Município Guarulhos	UF SP	CEP 07130510
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 91.753	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI GUARULHOS - SP	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 395.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 300.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção 2000	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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 74.94
19 - Área Comum (em m²) 31.96	20 - Área Total (em m²) 106.9
21 - Área Averbada (em m²) 106.9	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
Banheiro	1	Cerâmico	Azulejo	Pintura/laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 13	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 52	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio R\$ 600,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo (portaria / garagem / 04 unidades / 11 torres) + 13 Pavimentos Tipos (04 unidades por andar) + Ático	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Interfone
Loja de Conveniência
Sala de Ginástica
Sala de Jogos
Salão de Festas
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
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

Vila Rio de Janeiro, Jardim Vera, Jardim Rossi

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0

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 foi realizado vistoria interna no imóvel, portaria não soube informar se o avaliando encontra se ocupado.

Apartamento n°61, 6° Andar, Edifício Bahia

Fração ideal - 0,00327%

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 300.000,00

Endereço
Avenida Jovita, 136 , Jardim Iporanga

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
57,44	R\$ 300.000,00	R\$ 5.222,84	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iporanga-bairros-guarulhos-com-garagem-62m2-venda-RS300000-id-2556979693/>
AMOSTRA 2
R\$ 280.000,00

Endereço
Avenida Jovita, 136 , Jardim Iporanga

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
57,44	R\$ 280.000,00	R\$ 4.874,65	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iporanga-bairros-guarulhos-com-garagem-57m2-venda-RS280000-id-2675786040/>
AMOSTRA 3
R\$ 265.000,00

Endereço
Avenida Jovita, 136 , Jardim Iporanga

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
57,44	R\$ 265.000,00	R\$ 4.613,51	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iporanga-bairros-guarulhos-com-garagem-65m2-venda-RS265000-id-2567624624/>
AMOSTRA 4
R\$ 430.000,00

Endereço
Rua João Artoni, 3 , Jardim Testae

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
75,00	R\$ 430.000,00	R\$ 5.733,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-testae-bairros-guarulhos-com-garagem-70m2-venda-RS430000-id-2730315214/>
AMOSTRA 5
R\$ 280.000,00

Endereço
Rua Leopoldo Silingardi, 277 , Jardim Las Vegas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
45,00	R\$ 280.000,00	R\$ 6.222,22	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
18	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-rio-de-janeiro-bairros-guarulhos-com-garagem-45m2-venda-RS280000-id-2718231385/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 395.000,00
Fator de liquidez	0,7595
Valor de venda forçada	R\$ 300.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 395.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 13 de Dezembro 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.

12/12/2024 12:32

23°26'32"S / 46°31'27"W



Fachada - vista 5

12/12/2024 12:31

23°26'32"S / 46°31'27"W



Placa da rua

12/12/2024 12:32

23°26'32"S / 46°31'27"W



Identificação

12/12/2024 12:32

23°26'32"S / 46°31'27"W



Fachada - vista 6

12/12/2024 12:32

23°26'32"S / 46°31'27"W



Fachada - vista 7

12/12/2024 12:32

23°26'31"S / 46°31'27"W



Fachada - vista 8

12/12/2024 12:32

23°26'31"S / 46°31'27"W



Fachada - vista 9



fachada

Habilitar para cópia

Desfazer

Data:

12/12/2024

Tipologia:

Apartamento

Endereço:

R. João Artoni Testae, 3

Área privativa

74,94

m²

Área privativa homog.

74,94

m²

Número de vagas

1

1,00

Padrão construtivo

2,160

médio

Idade aparente

20

anos

IPCA SELIC

4,86%

12,25%

Andar /pavimento

6

Estado conserv.

b

Fator fonte

0,90

105,00

395.000,00

Coef. Resid. (R)

20%

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

Fonte/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 JS Cabral Imóveis (11) 2985-8555 Residencial Phenix I	Av. Jovita Banheiros 1 Dormitórios 2	136 Jardim Iporanga 07124-150	oferta anga-bai	300.000,00 5.222,84	57,44	1	20	4	100	0,90	1,01	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,00	1,00	5222,84	5.317,27
2 Willians Meda (11) 2441-4141 Residencial Phenix I	Av. Jovita Banheiros 1 Dormitórios 2	136 Jardim Iporanga 07124-150	oferta anga-bai	280.000,00 4.874,65	57,44	1	20	6	100	0,90	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,00	1,00	4874,65	4.913,65
3 Imobiliária Monte Sião (11) 94890-2592 Residencial Phenix I	Av. Jovita Banheiros 1 Dormitórios 2	136 Jardim Iporanga 07124-150	oferta anga-bai	265.000,00 4.613,51	57,44	1	20	3	100	0,90	1,02	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,00	1,00	4613,51	4.743,43
4 Willians Meda (11) 2441-4141 Condomínio Vale Verde	R. João Artoni Testae Banheiros 2 Dormitórios 3	3 Jardim Testae 07130-510	oferta stae-bairr	430.000,00 5.733,33	75,00	1	20	2	100	0,90	1,03	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1,00	b	1,00	1,00	5733,33	5.314,80
5 Sb Imóveis (11) 2100-7800 Fatto Reserva Vila Rio	R. Vicenzo Paciulo Banheiros 1 Dormitórios 2	277 Jardim Las Vegas 07082-350	oferta aneiro-ba	280.000,00 6.222,22	45,00	1	18	8	100	0,90	0,99	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	0,98	1,00	6222,22	6.085,09

CONSIDERAÇÕES

A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.

Vida útil (anos)

60

Área	vagas	padrão	idade	Vr. unitário	Valor do imóvel - R\$
74,94	1	2.160	20	5.274,85	395.000,00
					300.000,00

MÉDIA DESV. PADRÃO

R\$ 517,87

LIM. SUP.

R\$ 6.857,30

LIM. INF.

R\$ 3.692,39

MÉDIA PONDER.

R\$ 5.274,85