

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 071538230010431	Data Solicitação 16/10/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente DIVANEI MONTEIRO GALDINO	CPF/CNPJ 084.966.488-85	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Padre Francisco Carneiro	Número 189	Complemento Parte do Lote 39, Quadra 10A	
Bairro Lajeado	Município São Paulo	UF SP	CEP 8451210
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 110.529	Núm. Registro de Imóveis 07º CRI de São Paulo	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 450.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 315.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 126.4
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 126.4
21 - Área Averbada (em m²) 126.4	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 Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Lageado, Jardim Fanganiello

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

137.5

04 - Testada/Frente (em metros)

5

05 - Fundos (em metros)

5

06 - Lado Direito (em metros)

27.5

07 - Lado Esquerdo (em metros)

27.5

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 600.000,00



Endereço
Rua Caçarema, 84 , Vila Popular

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

Área privativa
201,00

Valor
R\$ 600.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
170,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-guaianases-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-201m2-venda-RS600000-id-2567327857/>

AMOSTRA 2

R\$ 650.000,00



Endereço
Rua Frei Francisco, 225 , Jardim Helena

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	2	3

Área privativa
200,00

Valor
R\$ 650.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
175,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-guaianases-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS650000-id-2746781159/>

AMOSTRA 3

R\$ 320.000,00



Endereço
Rua Doutor Roberval Roche Moreira, 134 , Jardim Lajeado

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	1

Área privativa
180,00

Valor
R\$ 320.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
90,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.xavierebrito.com.br/imovel/casa/venda/sao-paulo/sp/guaianases/CA0926_XB

AMOSTRA 4

R\$ 425.000,00



Endereço
Rua Virgínia Blasis, 86 , Lajeado

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	2

Área privativa
150,00

Valor
R\$ 425.000,00

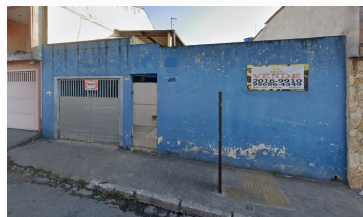
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
135,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-lajeado-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS425000-id-2676599602/>

AMOSTRA 5

R\$ 550.000,00



Endereço

Rua João da Silva Aguiar, 456, Lajeado

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

206,00

Valor

R\$ 550.000,00

Idade aparente

40

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

206,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-guaianases-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-206m2-venda-RS550000-id-2746782398/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 450.000,00

Fator de liquidez 0,7000

Valor de venda forçada R\$ 315.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 450.000,00

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 110.529 do Registro de Imóveis de São Paulo - SP: Terreno com 137,50 m² e Construção com 126,40 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 193.072.0067-9: Terreno com 138,00 m² e Construção com 166,00 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 126,40 m² e área de terreno de 137,50 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$120.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.700,00 a R\$3.200,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 21 de Outubro de 2024



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

- 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 IBAPÉ, 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



Identificação do logradouro



Fachada



Identificação numérica



Vista da rua lado direito



Vizinho lateral direita



ID Vizinho lateral direita



Vista da rua lado esquerdo



Vizinho lateral esquerda



ID Vizinho lateral esquerda



Vizinho frontal



ID Vizinho frontal

OS: 071538230010431

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Padre Francisco Carneiro, 189

Andar:

Complemento: Parte do Lote 39,
Quadra 10A

CEP: 08451-210

Bairro: Vila Yolanda

Cidade: São Paulo - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 126,40Unitário ($R\$/m^2$): 3.558,35Valor ($R\%$): 449.775,37Valor adotado ($R\%$):
450.000,00

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Caçarema, 84				
CEP: 08461-170		Bairro: Vila Popular		Cidade: São Paulo - SP
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: CONNEXÃO IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (11) 9400-51511	
Área Construída: 201,00 m²		Data: 18/10/2024	Valor: R\$ 600.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMxIzNwcT0				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Frei Francisco, 225				
CEP: 08420-200		Bairro: Jardim Helena		Cidade: São Paulo - SP
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 30 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: YAMAKAWA Imóveis		Contato:	Telefone: (11) 9895-8807	
Área Construída: 200,00 m²		Data: 18/10/2024	Valor:R\$ 650.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMxIzNwcT0				

Elemento Comparativo 3



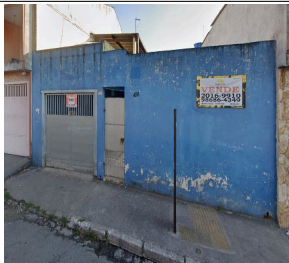
Endereço: Rua Dr. Roberval Roche Moreira, 134				
CEP: 08440-545		Bairro: Núcleo Lageado		Cidade: São Paulo - SP
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 30 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Xavier&Brito Imóveis		Contato:	Telefone: (11) 2783-2000	
Área Construída: 180,00 m²		Data: 18/10/2024	Valor: R\$ 320.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMxIzNwcT0				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Virgínia Blasis, 86				
CEP: 08450-260		Bairro: Guaianases		Cidade: São Paulo - SP
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 30 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: D	
Imobiliária: Tamada Imóveis		Contato:	Telefone: (11) 2682-2320	
Área Construída: 150,00 m ²		Data: 18/10/2024	Valor: R\$ 425.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANxIzNwcT0				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua João da Silva Águiar, 456				
CEP: 08452-250		Bairro: Lajeado		Cidade: São Paulo - SP
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 40 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: YAMAKAWA Imóveis		Contato:	Telefone: (11) 9895-8807	
Área Construída: 206,00 m²		Data: 18/10/2024	Valor: R\$ 550.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNxIzNwcT0				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	600.000,00	201,00	0,95	2.835,82	70	1,0000	1,1319	1,0597	1,0921	1,0000	1,0000	692,24	3.528,07	1,2441	3.528,07
2	650.000,00	200,00	0,95	3.087,50	70	1,1852	1,1319	1,0590	1,0792	1,0000	1,0000	1.112,09	4.199,59	1,3602	4.199,59
3	320.000,00	180,00	0,95	1.688,89	70	1,1852	1,1319	1,0452	1,3127	1,0000	1,0000	979,26	2.668,15	1,5798	2.668,15
4	425.000,00	150,00	0,95	2.691,67	70	1,2368	1,1319	1,0437	1,0686	1,0000	1,0000	997,03	3.688,69	1,3704	3.688,69
5	550.000,00	206,00	0,95	2.536,41	70	1,3949	1,1319	1,0630	1,0299	1,0000	1,0000	1.170,84	3.707,25	1,4616	3.707,25
AV		126,40													3.558,35

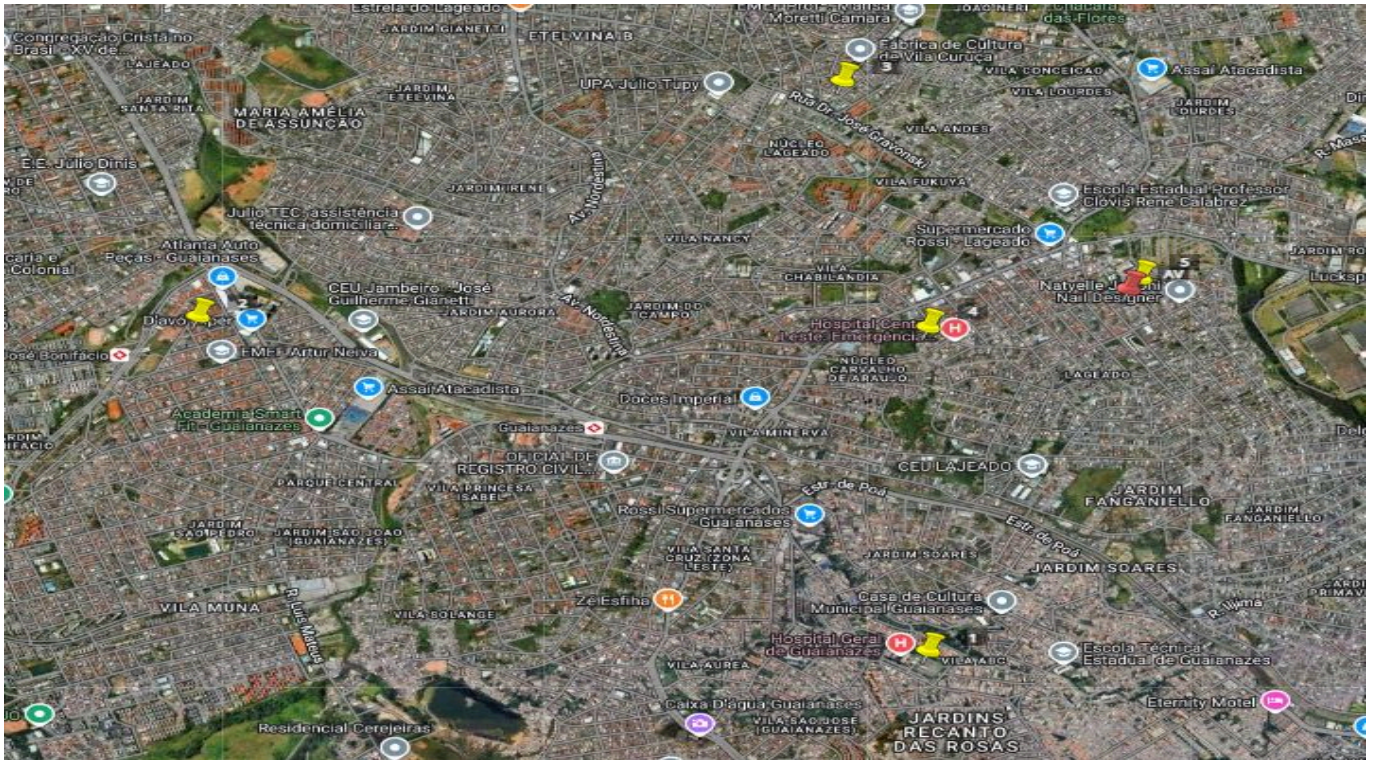
Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.558,35	557,45	4.625,85	2.490,84	15,67	21,48	449.775,37

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 450.000,00

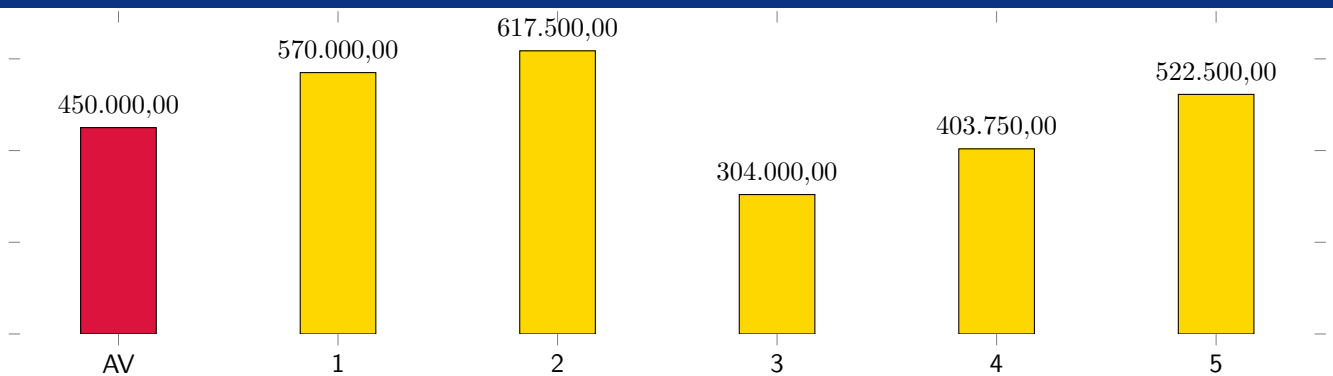
OS: 071538230010431

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta