

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010351903	Data Solicitação 08/08/2024
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente LUIZ CARLOS CAVALHEIRO CABRAL	CPF/CNPJ 163.631.148-29	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor James Ferraz Alvim	Número 330	Complemento Apto 42, BL II, Cond. Edifício Itapoama	
Bairro Morumbi	Município São Paulo	UF SP	CEP 5641902
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 9.023	Núm. Registro de Imóveis 18º SÃO PAULO/SP	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III
GRAU DE PRECISÃO I
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 1.041.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 798.000,00

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) 30
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 Outro - vistoria externa	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 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 297.6
19 - Área Comum (em m²) 226.1	20 - Área Total (em m²) 523.7
21 - Área Averbada (em m²) 523.7	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
-	-	-	-	-

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-alto

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Gerador

Interfone

Jardins

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

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

Lazer

Ônibus

Coleta de Lixo

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 %)**

3.28

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

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

Não

06 - Observações

vistoria externa

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

09 - Observações

a matrícula cita o tamanho da garagem. mas não cita quantas vagas tem direito.

10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Não

11 - Observações

vistoria externa

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

Não

13 - Observações

vistoria externa

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

Sim

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

Não

16 - Observações

vistoria externa

17 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

22 - 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

Apto 42, BL II, Cond. Edifício Itapoama
Na matrícula consta área de garagem, mas não informa o número de vagas que o avaliando tem direito. No laudo anterior não foi considerado vaga de garagem. Por este motivo não foi considerado vaga de garagem no cálculo de valor do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.350.000,00



Endereço

Rua Doutor James Ferraz Alvim, 330 , Vila Suzana

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
4

Qtd. Banheiros
6

Qtd. Vagas
3

Área privativa
297,60

Valor
R\$ 1.350.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 4.536,29

Idade aparente
30

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova|Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS1350000-id-2718051040/>

AMOSTRA 2

R\$ 1.200.000,00



Endereço

Rua Doutor James Ferraz Alvim, 330 , Vila Suzana

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
6

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
3

Área privativa
297,60

Valor
R\$ 1.200.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 4.032,26

Idade aparente
30

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova|Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-6-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS1200000-id-2710415433/>

AMOSTRA 3

R\$ 1.350.000,00



Endereço

Rua Professor Hilário Veiga de Carvalho, 100 , Vila Suzana

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
4

Qtd. Banheiros
4

Qtd. Vagas
3

Área privativa
175,00

Valor
R\$ 1.350.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 7.714,29

Idade aparente
10

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova|Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-175m2-venda-RS1350000-id-2559582388/#gallery>

AMOSTRA 4

R\$ 1.000.000,00



Endereço

Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, 876 , Vila Suzana

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
4

Qtd. Banheiros
4

Qtd. Vagas
3

Área privativa
160,00

Valor
R\$ 1.000.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 6.250,00

Idade aparente
25

Padrão de acabamento
Médio

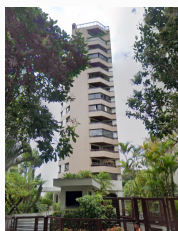
Estado de conservação
Nova|Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS1000000-id-2536429177/>

AMOSTRA 5

R\$ 1.000.000,00



Endereço

Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, 836 , Vila Suzana

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
3

Qtd. Vagas
3

Área privativa
163,53

Valor
R\$ 1.000.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 6.115,09

Idade aparente
20

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova|Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS1000000-id-2700692843/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.041.000,00
Fator de liquidez	0,7666
Valor de venda forçada	R\$ 798.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.041.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 25 de Outubro 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.

09/08/2024 10:38

23°36'56"S / 46°43'57"W



fachada

09/08/2024 10:39

23°36'55"S / 46°43'56"W



identificação do condomínio

09/08/2024 10:41

23°36'53"S / 46°43'55"W



logradouro



fachada



fachada



logradouro

Habilitar para cópia

Desfazer

Data:

09/08/2024

Tipologia:

Apartamento

Endereço:

Rua Dr. James Ferraz Alvim, 330

Área privativa

297,60

m²

Área privativa homog.

297,60

m²

Número de vagas

0

0,85

Padrão construtivo

2,160

médio

Idade aparente

30

anos

IPCA SELIC

3,69%

10,50%

Andar /pavimento

4

Estado conserv.

b

Fator fonte

0,95

104,00

1.041.000,00

Coef. Resid. (R)

20%

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	FOXTER SP (11) 5198-0818 Edifício Itapoama	Rua Dr. James Ferraz Alvim Banheiros 6 Dormitórios 4	330 Vila Suzana 05641-021	oferta zona-oes	1.350.000,00 4.536,29	297,60	3	30	8	100	0,95	0,98	0,79	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1,00	b	1,00	1,00	4536,29 3.336,40
2	Maximus Imóveis (11) 95939-0152 Edifício Itapoama	Rua Dr. James Ferraz Alvim Banheiros 1 Dormitórios 6	330 Vila Suzana 05641-021	oferta zona-oes	1.200.000,00 4.032,26	297,60	3	30	14	100	0,95	0,97	0,79	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1	b	1,00	1,00	4032,26 2.935,42
3	Bonneville Imóveis (11) 99230-0410 Ville Des Portes	R. Prof. Hilário Veiga de Carvalho Banheiros 4 Dormitórios 4	100 Vila Suzana 05641-070	oferta a-oeste-s	1.350.000,00 7.714,29	175,00	3	10	7	100	0,95	0,99	0,79	Padrão superior c/ elevador 2,406	0,9	b	0,76	1,00	7714,29 3.920,47
4	Casa de Imóveis (11) 98742-7555 Edifício Village Suzanna	R. Prof. José Horácio Meirelles Teixeira Banheiros 4 Dormitórios 4	876 Vila Suzana 05630-130	oferta zona-oes	1.000.000,00 6.250,00	160,00	3	25	4	100	0,95	1,00	0,79	Padrão superior c/ elevador 2,406	0,90	b	0,90	1,00	6250,00 3.799,41
5	Apê 11 (11) 5555-0175 Edifício Mozart	R. Prof. José Horácio Meirelles Teixeira Banheiros 3 Dormitórios 3	836 Vila Suzana 05630-130	oferta zona-oes	1.000.000,00 6.115,09	163,53	3	20	3	100	0,95	1,01	0,79	Padrão superior c/ elevador 2,406	0,90	b	0,84	1,00	6115,09 3.504,26

CONSIDERAÇÕES

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

Vida útil (anos)

60

MÉDIA DESV. PADRÃO

R\$ 3.499,19

LIM. SUP.

R\$ 391,14

LIM. INF.

R\$ 2.449,43

MÉDIA PONDER.

R\$ 3.499,19

Área

297,60

vagas

0

padrão

2,160

idade

30

Vr. unitário

3.499,19

Valor do imóvel - R\$

1.041.000,00

798.000,00