

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010321222	Data Solicitação 14/05/2024	
Empresa responsável LVC ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS	Avaliador responsável Luiz Viriato Martins Cabral	CREA 0600832340	
Proponente GUILHERME MELO MAIA		CPF/CNPJ 227.786.428-54	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Jorge da Cruz Pereira	Número 9	Complemento Ap 11, vaga de garagem	CEP 13337149
Bairro Núcleo Residencial Professor Carlos Aldrovandi	Município Indaiatuba		UF SP
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 132.840	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI INDAIATUBA -SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
ÁREA PRIVATIVA
55,26m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 5.761,93/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 318.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 223.000,00

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) 10
05 - Ano Construção 0	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 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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 55.256
19 - Área Comum (em m²) 30.827	20 - Área Total (em m²) 86.083
21 - Área Averbada (em m²) 86.08	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	0	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 3	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Vigilância Eletrônica

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

Centro Comercial

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 - Fração ideal (em %)**

16.70

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

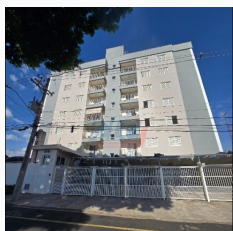
-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Vistoria externa de apartamento em via publica. Não existe nome do condomínio anexado na fachada, e o número anexado segue conforme a Rua Angelo Bertelli Neto.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 490.000,00


Endereço Rua Odacir Junqueira, 145 , Jardim Olinda			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 73,89	Valor R\$ 490.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.631,48	
Idade aparente 12	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Contato Rodrigo	Telefone Contato (19) 81533224		Nome Corretora corretor

AMOSTRA 2
R\$ 430.000,00

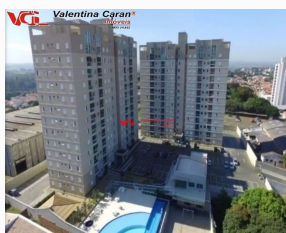

Endereço Rua Tupinambas, 685 , Aqui se Vive			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 57,00	Valor R\$ 430.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.543,86	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Contato Espaço Haus Imóveis	Telefone Contato (19) 3120522		Nome Corretora corretor

AMOSTRA 3
R\$ 425.000,00


Endereço Rua Tupinambas, 685 , Aqui se Vive			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 57,00	Valor R\$ 425.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.456,14	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Contato G2 Imóveis	Telefone Contato (19) 3701426		Nome Corretora corretor

AMOSTRA 4
R\$ 410.000,00


Endereço Rua Tupinambas, 685 , Aqui se Vive			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 57,00	Valor R\$ 410.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.192,98	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Contato JRW imóveis	Telefone Contato (19) 97598218		Nome Corretora corretor

AMOSTRA 5
R\$ 585.000,00


Endereço Rua Tupinambas, 860 , Aqui se Vive			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
Área privativa 82,00	Valor R\$ 585.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.134,15	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Contato Edna	Telefone Contato (19) 96418299		Nome Corretora corretor

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	73,89	R\$ 6.631,48	0,90	0,95	0,94	1,08	0,95	1,03	1,00	-	-	0,950	S	R\$ 5.669,92
2	57,00	R\$ 7.543,86	0,90	1,00	0,94	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	0,840	S	R\$ 5.703,16
3	57,00	R\$ 7.456,14	0,90	1,00	0,94	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	0,840	S	R\$ 5.636,84
4	57,00	R\$ 7.192,98	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	0,940	S	R\$ 6.085,26
5	82,00	R\$ 7.134,15	0,90	0,90	0,94	1,00	1,00	1,05	1,00	-	-	0,890	S	R\$ 5.714,45
R\$ 7.191,72														R\$ 5.761,93

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar), F6 (Área), F7 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.761,93	R\$ 4.033,35	R\$ 7.490,50

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.761,93	R\$ 5.636,52	R\$ 5.887,33
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
183.279	3.1809	1.53	0.0435

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
55,26	R\$ 5.761,93	R\$ 318.404,04

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 318.404,04
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 223.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 318.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Jundiaí, Sexta-feira, 17 de Maio de 2024



Luiz Viriato Martins Cabral

0600832340

- 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.

15/05/2024 09:54

23°4'1"S / 47°10'40"W



Fachada Rua Jorge da Cruz Pereira

15/05/2024 09:54

23°4'1"S / 47°10'40"W



Rua Jorge da Cruz Pereira

15/05/2024 09:54

23°4'1"S / 47°10'40"W



Rua Jorge da Cruz Pereira

15/05/2024 09:55

23°4'1"S / 47°10'40"W



Fachada Rua Angelo Bertelli Neto

15/05/2024 09:55

23°4'1"S / 47°10'40"W



Fachada

15/05/2024 09:55

23°4'1"S / 47°10'40"W



Rua Angelo Bertelli Neto

15/05/2024 09:55

23°4'1"S / 47°10'40"W



Rua Angelo Bertelli Neto

15/05/2024 09:55

23°4'1"S / 47°10'40"W



Placa Rua Angelo Bertelli Neto

15/05/2024 09:55

23°4'1"S / 47°10'40"W



Fachada

15/05/2024 09:55

23°4'1"S / 47°10'40"W



Fachada

15/05/2024 09:56

23°4'1"S / 47°10'40"W



Fachada

15/05/2024 09:56

23°4'1"S / 47°10'40"W



Número anexado na fachada

15/05/2024 09:56

23°4'1"S / 47°10'40"W



Vizinho direita

15/05/2024 09:56

23°4'1"S / 47°10'40"W



Vizinho direita

15/05/2024 10:03

23°4'6"S / 47°10'36"W



Placa da Rua Jorge da Cruz Pereira