

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010336062	Data Solicitação 02/12/2024
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente JÚLIA SILVESTRE DE CASTRO SANCHEZ DE ALMEIDA	CPF/CNPJ 470.167.328-51	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Henriqueta Mendes Guerra	Número 1330	Complemento Apto. 82, Inspire Brisas, Cond. Inspire Barueri	
Bairro Centro	Município Barueri	UF SP	CEP 6401015
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 203464	Núm. Registro de Imóveis Registro de Imóveis	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 400.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 309.000,00**

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) 5
05 - Ano Construção 2018	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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 51.05
19 - Área Comum (em m²) 38.41	20 - Área Total (em m²) 89.46
21 - Área Averbada (em m²) 89.46	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	10 - Estado de Conservação Bom
--	--

11 - Infraestrutura Interfone Jardins 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 Segurança Lazer Centro Comercial 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	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal

13 - Fatores Valorizantes
Outro - trem

TERRENO

01 - Fração ideal (em %) 0.03

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 Apto. 82, Inspire Brisas, Cond. Inspire Barueri

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 450.000,00

Endereço
Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1330 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
51,05	R\$ 450.000,00	R\$ 8.814,89	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-barueri-com-garagem-51m2-venda-RS450000-id-2670759450/>
AMOSTRA 2
R\$ 424.000,00

Endereço
Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1330 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
51,05	R\$ 424.000,00	R\$ 8.305,58	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-sao-joao-bairros-barueri-com-garagem-51m2-venda-RS424000-id-2612303185/>
AMOSTRA 3
R\$ 490.000,00

Endereço
Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1330 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
51,05	R\$ 490.000,00	R\$ 9.598,43	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-barueri-com-garagem-51m2-venda-RS490000-id-2573520782/>
AMOSTRA 4
R\$ 385.000,00

Endereço
Estrada das Nações, 395 , Vila Iracema-Belval

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 385.000,00	R\$ 6.416,67	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
19	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-iracema-bairros-barueri-com-garagem-60m2-venda-RS385000-id-2673439577/>
AMOSTRA 5
R\$ 550.000,00

Endereço
Estrada das Nações, 411 , Vila Iracema-Belval

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
69,00	R\$ 550.000,00	R\$ 7.971,01	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-iracema-bairros-barueri-com-garagem-69m2-venda-RS550000-id-2642704137/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 400.000,00
Fator de liquidez	0,7725
Valor de venda forçada	R\$ 309.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 400.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 3 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.



fachada



logradouro



identificação do condomínio



portaria

DADOS COMPARATIVOS

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO AVALIANDO

QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO

Boa

Data:	03/12/2024	Área privativa	51,05 m²	IPCA	4,76%	106,00	400.000,00	Coef. Resid. (R)	20%
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	51,05 m²	SELIC	11,25%				
Endereço:	Av. Henriqueta Mendes Guerra, 1330	Número de vagas	1 1,00	Andar /pavimento	8				
		Padrão construtivo	2,160 médio	Estado conserv.	b				
		Idade aparente	5 anos	Fator fonte	0,90				

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

FONTE/FONE/ CONDOMÍNIO	LOCALIZAÇÃO	Nº/BAIRRO/CEP	NATURE ZA	VALOR R\$	AREA PRIV (m²)	N.º VAGAS	IDADE APAR	ANDAR	INDICE 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
Regina (11) 3685-2182 Cond. Inspire Águas	Av. Henriqueta Mendes Guerra Banhoeiros 1 Dormitórios 2	1330 Centro 06401-015	oferta ro-bairros	450.000,00 8.814,89	51,05	1	5	10	100	0,90	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1,00	b	1,00	1,00	8814,89	7.933,40
Rodrigo (11) 3631-1114 Cond. Inspire Brisas	Av. Henriqueta Mendes Guerra Banhoeiros 1 Dormitórios 2	1330 Centro 06401-015	oferta -joao-bai	424.000,00 8.305,58	51,05	1	5	4	100	0,90	1,02	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1	b	1,00	1,00	8305,58	7.624,52
Regina (11) 95444-8807 Cond. Inspire Verde	Av. Henriqueta Mendes Guerra Banhoeiros 1 Dormitórios 2	1330 Centro 06401-015	oferta ro-bairros	490.000,00 9.598,43	51,05	1	5	15	100	0,90	0,98	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1	b	1,00	1,00	9598,43	8.465,82
Regina Fatinatti (11) 97853-0020 Spazio Club Barueri	Estrada das Nações Banhoeiros 2 Dormitórios 2	395 Vila Iracema 06422-100	oferta cema-bai	385.000,00 6.416,67	60,00	1	19	8	100	0,90	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,14	1,00	6416,67	7.373,52
Almeida e Chagas (11) 99200-2903 Nações - Clube de Morar	Estrada das Nações Banhoeiros 2 Dormitórios 3	411 Vila Iracema 06422-100	oferta cema-bai	550.000,00 7.971,01	69,00	1	15	15	100	0,90	0,98	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1,00	b	1,10	1,00	7971,01	7.733,48

CONSIDERAÇÕES

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

Vida útil (anos) 60

MÉDIA	R\$	7.826,15
DESV. PADRÃO	R\$	410,73
LIM. SUP.	R\$	10.173,99
LIM. INF.	R\$	5.478,30
MÉDIA PONDER.	R\$	7.826,15

Área	vagas	padrão	idade	Vr. unitário	Valor do imóvel - R\$
51.05	1	2.160	5	7.826,15	400.000,00
					309.000,00