

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010210982	Data Solicitação 07/03/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente Barbara Adriana Zanotti De Araujo	CPF/CNPJ 315.193.228-28	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Sete de Setembro	Número 2228	Complemento AP 04 COND PORTO SEGURO VII AV	
Bairro Glebas	Município Franco da Rocha	UF SP	CEP 07860000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 92.300	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III
GRAU DE PRECISÃO I
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 235.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 176.000,00

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) 2
05 - Ano Construção 2020	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) 52.31
19 - Área Comum (em m²) 24.78	20 - Área Total (em m²) 77.09
21 - Área Averbada (em m²) 77.09	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
Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 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

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

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

Parque Lanel, Vila Lanfranchi, Jd Cedro do Libano, Vila Lemar

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Outro - trem

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

AP 04 COND PORTO SEGURO VII AV

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 213.000,00



Endereço
Avenida Sete de Setembro, 2228 , Jardim Progresso

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
42,00	R\$ 213.000,00	R\$ 5.071,43	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
2	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-progresso-bairros-franco-da-rocha-com-garagem-42m2-venda-RS213000-id-2779197913/>

AMOSTRA 2

R\$ 200.000,00



Endereço
Rua Santa Luzia, 49 , Residencial São Luis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
46,00	R\$ 200.000,00	R\$ 4.347,83	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
9	Médio	Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-sao-luis-bairros-francisco-morato-com-garagem-46m2-venda-RS200000-id-2633493891/>

AMOSTRA 3

R\$ 190.000,00



Endereço
Estrada Manoel de Jesus, 986 , Vila Palmares

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
45,00	R\$ 190.000,00	R\$ 4.222,22	
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-palmares-bairros-franco-da-rocha-com-garagem-45m2-venda-RS190000-id-2701615200/>

AMOSTRA 4

R\$ 180.000,00



Endereço
Estrada da Divisa, 451 , Chácara São José

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 180.000,00	R\$ 3.600,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacar-sao-jose-bairros-franco-da-rocha-com-garagem-50m2-venda-RS180000-id-2676755602/>

AMOSTRA 5

R\$ 159.000,00



Endereço
Estrada da Divisa, 451 , Chácara São José

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 159.000,00	R\$ 3.180,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacar-sao-jose-bairros-franco-da-rocha-com-garagem-50m2-venda-RS159000-id-2691684956/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 235.000,00
Fator de liquidez	0,7489
Valor de venda forçada	R\$ 176.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 235.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 9 de Março de 2025

**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 condomínio



Portaria



Numeração condomínio



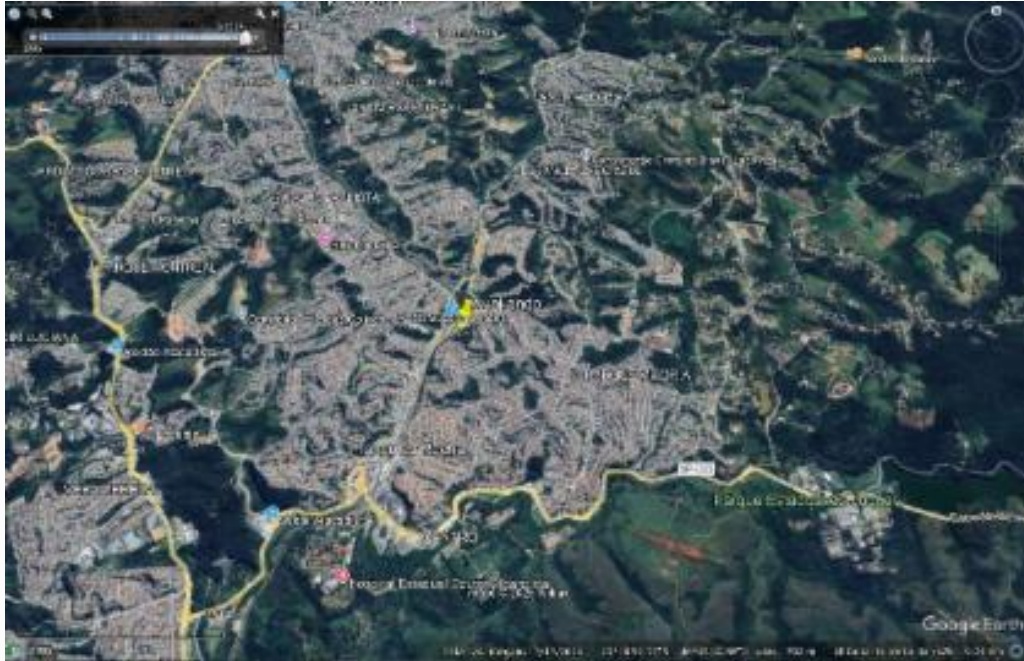
Identificação condomínio



Via a esquerda



Placa da via



Croqui localização



Croqui terreno

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO AVALIANDO

Data:

08/03/2025

Tipologia:

Apartamento

Endereço:

Av. Sete de Setembro, 2228

Área privativa

52,31

m²

Área privativa homog.

52,31

m²

Número de vagas

1

1,00

Padrão construtivo

1,746

médio

Idade aparente

2

anos

IPCA SELIC

4,83%

Andar /pavimento

1

Estado conserv.

b

Fator fonte

0,90

QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO

Boa

101,00

235.000,00

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	Cleiton Barbosa (11) 94001-5678 Porto Seguro VII	Av. Sete de Setembro Banheiros 1 Dormitórios 2	2228 Jardim Progresso 07860-000	oferta sso-bairro	213.000,00 5.071,43	42,00	1	2	2	100	0,90	0,99	1,00	Padrão médio s/ elevador - 1,746	1,00	b	1,00	1,00	5071,43	4.518,64
2	Valente Imóveis Caieiras (11) 94787-4720 Reserva de Morato II	R. Santa Luzia Banheiros 1 Dormitórios 2	49 Res. Sao Luis 07996-040	oferta luis-bairro	200.000,00 4.347,83	46,00	1	9	4	100	0,90	0,97	1,00	Padrão médio s/ elevador - 1,512	1,15	a	1,06	1,00	4347,83	4.626,90
3	Meu Imóvel Imobiliária (11) 3978-1000 Res. Moradas de Franco	Estr. Manoel de Jesus Banheiros 1 Dormitórios 2	986 Palmares 07863-005	oferta s-bairros	190.000,00 4.222,22	45,00	1	5	2	100	0,90	0,99	1,00	Padrão médio s/ elevador - 1,512	1,15	a	1,02	1,00	4222,22	4.412,83
4	CASA BELLU (11) 99684-9678 Residencial Vitoria II	Estr. da Divisa Banheiros 1 Dormitórios 2	451 Chácaras São José 07863-260	oferta ose-bairro	180.000,00 3.600,00	50,00	1	25	3	100	0,90	0,98	1,00	Padrão médio s/ elevador - 1,512	1,15	b	1,28	1,00	3600,00	4.673,89
5	AVELAR IMOVEIS (11) 3772-6265 Residencial Vitoria I	Estr. da Divisa Banheiros 1 Dormitórios 2	451 Chácaras São José 07863-260	oferta ose-bairro	159.000,00 3.180,00	50,00	1	25	1	100	0,90	1,00	1,00	Padrão médio s/ elevador - 1,512	1,15	b	1,28	1,00	3180,00	4.212,86

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\$
52,31	1	1,746	2	4.489,03	235.000,00
					176.000,00

MÉDIA

DES. PADRÃO

LIM. SUP.

LIM. INF.

MÉDIA PONDER.

R\$

4.489,03

R\$

184,48

R\$

5.835,73

R\$

3.142,32

R\$

4.489,03