LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAH6798
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010299236**	**30/10/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
MAQUELLE DE LIMA PAULA		**314.852.308-37**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Campinas	**891**	**Lote F, Quadra 10**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Arraial Paulista	**Taboão da Serra**	**SP**	**6780200**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Sobrado	**10298**	**CRI de Taboão da Serra**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 545.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 421.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção
2013

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
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
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
135.82

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
135.82

21 - Área Averbada (em m²)
135.82

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
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

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

97.76

04 - Testada/Frente (em metros)

9.41

05 - Fundos (em metros)

1

06 - Lado Direito (em metros)

23.56

07 - Lado Esquerdo (em metros)

19.49

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 habitalidade?

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

vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 625.000,00

Endereço
Rua Murilo Faraco, 41 , Parque Pinheiros

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
178,00	**R$ 625.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
140,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-pinheiros-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-178m2-venda-RS625000-id-2646946163/

AMOSTRA 2 — R$ 620.000,00

Endereço
Rua Lázaro Coelho dos Santos, 96 , Parque Pinheiros

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**2**
Área privativa	Valor		
180,00	**R$ 620.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
100,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-pinheiros-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-180m2-venda-RS620000-id-2560237569/

AMOSTRA 3 — R$ 450.000,00

Endereço
Rua Vicente Ordari Braz, 37 , Jardim Oliveiras

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**3**	**2**
Área privativa	Valor		
99,00	**R$ 450.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
125,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-oliveiras-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-99m2-venda-RS450000-id-2545354070/

AMOSTRA 4 — R$ 490.000,00

Endereço
Rua Frederico Fiedler, 167 , Jardim Maria Rosa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**2**
Área privativa	Valor		
118,00	**R$ 490.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
125,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-maria-rosa-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-118m2-venda-RS530000-id-2511961542/

AMOSTRA 5 — **R$ 500.000,00**

Endereço
Rua Miguel Jorge, 16 , Jardim Guaciara

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

Área privativa	Valor
200,00	**R$ 500.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-guaciara-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-200m2-venda-RS500000-id-2630172853/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**I**	**III**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 545.000,00**
Fator de liquidez	**0,7725**
Valor de venda forçada	**R$ 421.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 545.000,00**

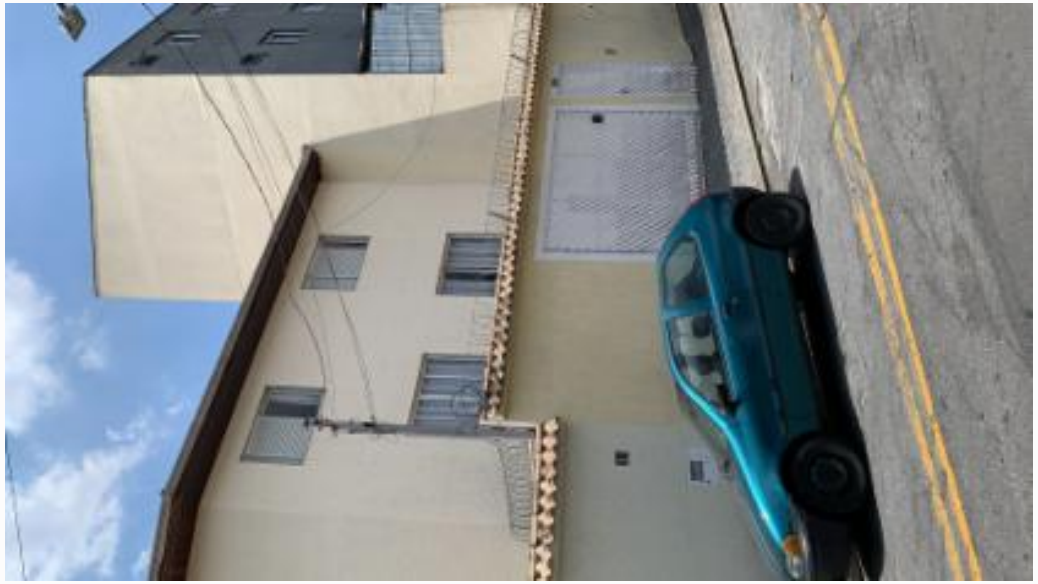
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 1 de Novembro 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.

01/11/2024 12:59 23°37'26"S / 46°47'20"W



fachada

01/11/2024 12:58 23°37'26"S / 46°47'19"W

rua

01/11/2024 12:58 23°37'26"S / 46°47'19"W

fachada

01/11/2024 12:58 23°37'26"S / 46°47'19"W

rua

01/11/2024 12:59 23°37'26"S / 46°47'20"W

fachada

01/11/2024 13:00 23°37'26"S / 46°47'19"W

fachada

01/11/2024 13:00 23°37'26"S / 46°47'19"W

fachada

01/11/2024 13:00 23°37'26"S / 46°47'19"W

avaliando

01/11/2024 13:00 23°37'26"S / 46°47'19"W

avaliando

01/11/2024 13:01 23°37'26"S / 46°47'19"W

fachada

01/11/2024 13:03 23°37'23"S / 46°47'23"W

logradouro

fachada

rua

fachada

DADOS COMPARATIVOS

Áreas de terrenos incompatíveis somente serão aceitas mediante justificativa

Data:	01/11/2024
Tipologia:	Residencial
Endereço:	Av. Campinas, 891

Habilitar para cópia | Desfazer

DADOS DO AVALIANDO

Área do terreno	97,76	m²	
Testada	9,41	m	
Área da construção	135,82	m²	
Padrão construtivo	1,560	médio	
Idade aparente	10	anos	

TOPOGRAFIA: Plano

IPCA	4,24%		
SELIC	10,75%		
	545.000,00		

SELECIONAR ZONA DE USO RESIDENCIAL: 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio

DADOS DO PARADIGMA

FRENTE	10,00	m	m		
Variação profundidade	min	25,00	m	m	
lotes da região (média)	max	40,00	m	m	
Área mínima	200	Área máxima	500		

QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO: Boa

Coef. Resid. (R) 20%

Fator Local 100 %

Fatores de homogeneização do terreno

Fatores para área construída

Outros dados a serem inseridos no CETIP

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

FATORES DE CORREÇÃO

No.	FONTE/TELEFONE/ DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO/WC/DORM.	Nº/BAIRRO/CEP	EVENTO LINK	VALOR R$	TERRENO ÁREA (M2)	CONSTR. ÁREA (M2)	FTE. (M)	PROF. (M)	INDICE LOCAL	FATOR FONTE	TOPOGRAFIA	FATOR TOPOGR.	Nº VAGAS	Coef. Ajust. Padrão Const	Idade apar. anos	Vida útil (anos)	Estado Conserv	Fator depr (Fisc)	Ross - H. K	RESIDUO R$	FATOR ÁREA	FATOR	C-Fe Frente	FATOR Profundidade	FATOR LOCAL	Valor Terreno (R$)	Valor UNIT Terre. (R$/m²)	Valor Construção (R$)	Valor UNIT Benfei. (R$/m²)	VL. UNIT. (constr.) R$/m2	VL. UNIT. R$/m2
1	Prado & Azevedo (11) 99274-7417 Sobrado	R. Murilo Farago Banheiros 2 Dormitórios 2	41 Parque Pinheiros 06767-060	oferta bairros-tab	625.000,00	140,00	178,00	6,00	23,33	100	0,90	Plano	1,0000	2	1.386	25	70	b	0,8160	0,7700	194.337,45	1,0459	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	194337,46	1388,12	409069,49	2298,14	3511,24	1.451,84
																						FALSO		0,2000	0,5000							
2	Silvana e Rafaela (11) 96442-7290 Sobrado	R. Lázaro Coelho dos Santos Banheiros 3 Dormitórios 3	96 Parque Pinheiros 06767-240	oferta bairros-tab	620.000,00	100,00	180,00	5,00	20,00	100	0,90	Plano	1,0000	2	1.386	10	70	b	0,9336	0,9170	132.045,91	1,0057	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	132045,92	1320,46	473282,32	2629,35	3444,44	1.327,99
					3.444,44	OK																FALSO		0,2000	0,5000							
3	QuintoAndar Vendas (11) 3230-4186 Sobrado	R. Vicente Ordari Braz Banheiros 3 Dormitórios 2	37 Jardim Oliveiras 06765-110	oferta bairros-tab	450.000,00	125,00	99,00	4,00	31,25	100	0,90	Plano	1,0000	2	1.386	10	70	b	0,9336	0,9170	170.725,25	1,0634	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	170725,25	1365,80	260305,27	2629,35	4545,45	1.452,39
					4.545,45	OK																FALSO		0,2000	0,5000							
4	RICARDO PAVANI BUCALAM (11) 4385-5040 Sobrado	Rua Frederico Fiedler Banheiros 3 Dormitórios 3	167 Jardim Maria Rosa 06764-080	oferta bairros-tab	490.000,00	125,00	118,00	5,00	25,00	100	0,90	Plano	1,0000	2	1.386	10	70	b	0,9336	0,9170	161.763,43	1,0634	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	161763,43	1294,11	310262,85	2629,35	4152,54	1.376,15
					4.152,54	OK																FALSO		0,2000	0,5000							
5	Helena Lacerda (11) 93800-0707 Sobrado	Rua Miguel Inoe Banheiros 2 Dormitórios 2	16 Jardim Guaciara 06775-210	oferta bairros-tab	500.000,00	150,00	200,00	9,00	16,67	100	0,90	Plano	1,0000	3	1.056	35	70	b	0,6984	0,6230	180.248,20	1,0550	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	180248,20	1201,65	299724,22	1498,62	2500,00	1.267,75
					2.500,00	ERRO																FALSO		0,2000	0,5000							

Comercialização

			K		verificações	
34	3	0,77		-	6%	1.432079
14	3	0,917		-	3%	1.022913
14	3	0,917		-	6%	1,278642
14	3	0,917		-	0%	1,278642
	3	0,623		-	8%	1.53437

CONSIDERAÇÕES

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

Obs.:
RESIDUO = Terreno = transformação - (p/m2 constr. x área constr. x (idade imóvel / 80)-1)

Vr. do CUB: R$ N-R$/m²
2.032,00 Setembro 2024

MÉDIA	R$	1.375,22
DESV.PADRÃO	R$	80,01
LIMITE SUPERIOR	R$	1.787,79
LIMITE INFERIOR	R$	962,66
MÉDIA PONDERADA	R$	1.375,22
		6%

As amostras abaixo possuem áreas de terreno incompatíveis para a utilização do Método Comparativo Direto:

1		3	4	5

área terreno	área constr.	frente	prof.	Padrão construtivo		R$/m²		R$/m²	Conservação	C Residual	Idade	K	F depr.	fator idade	C-Área	C-fe	C-Pe		Valor do imovel - R$
97,76		9,41	10,39			1.375,22									1,00	1,0000	1,0000	R$	134.000,00
	135,82			1,5600	médio			3.022,84	b	20%	10	0,9420	0,9536	0,88		0,20	0,50	R$	411.000,00
																	TOTAL	R$	545.000,00

Valor de Liq Forçada R$ 421.000,00

R$/m² Homogeneizado (terreno)	
Exato	1.375,22
Arredondado	1.370,70

R$/m² Homogeneizado (construção)	
Exato	3.022,84
Arredondado	3.026,06

Verificar valor (Comparativo Direto)

Calcular Liquidez

Cálculo do valor de Liquidação Forçada

Área averbada	135,82	PDF - Terreno
Área total	135,82	PDF - Ave.
		PDF - Total
Valor Terreno + área averbada	R$ 545.000,00	PDF - 1 Fte
Valor total	R$ 545.000,00	

Índices			
Valor Liquidação Terreno	R$ 103.000,00	Selic + 2%	12,75%
Valor Liquidação Averbado	R$ 421.000,00	IPCA (IBGE) 12	4,24%
Valor Liquidação Total	R$ 421.000,00	Prazo	24
Desconto médio			23%

Tabela de coeficientes de Padrão Construtivo

Coeficiente de Padrão construtivo	mínimo	médio	máximo
Padrão Rustico	0,399	0,420	0,480
Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
Padrão Economico	0,672	0,786	0,900
Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
Padrão luxo	acima de 2,89		

Fonte: Ibape

	Estado de conservação
a	novo
b	entre novo e regular
c	regular
d	entre regular a reparos simples
e	reparos simples
f	reparos simples a importantes
g	reparos importantes
h	reparos importantes a sem valor
i	sem valor

TABELA ROSS-HEIDECKE

Coeficiente K

2	3	4	5	6	7	8	9	20