

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 583400103019	Data Solicitação 08/07/2024
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente PEDRO HENRIQUE GOMES BATISTA	CPF/CNPJ 395.892.568-56	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Estrada das Palmas	Número 1401	Complemento AP 311 BL 3 SOLAR DOS NOGUEIRA	
Bairro Santa Maria	Município Osasco	UF SP	CEP 6150740
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 101.420	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 220.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 169.000,00**

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 2011	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) 47.3
19 - Área Comum (em m²) 37.88	20 - Área Total (em m²) 84.78
21 - Área Averbada (em m²) 84.78	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 12	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

Churrasqueira
Interfone
Jardins
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Salão de Festas
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

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 %)**

0.32

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?

Sim

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

Não

10 - Observações

vistoria externa.

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

Não

12 - Observações

vistoria externa.

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

Sim

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

Não

15 - Observações

vistoria externa.

16 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

21 - 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 Finaiso laudo anterior foi de renegociação.
Foi considerado o avaliando padrão médio e bom estado de conservação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 240.000,00



Endereço

Estrada das Palmas, 1401 , Metalúrgicos

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
47,30

Valor
R\$ 240.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 5.074,00

Idade aparente
10

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova|Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-metalurgicos-bairros-osasco-com-garagem-52m2-venda-RS240000-id-2623258123/>

AMOSTRA 2

R\$ 235.000,00



Endereço

Estrada das Palmas, 1401 , Metalúrgicos

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
47,30

Valor
R\$ 235.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 4.968,29

Idade aparente
10

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova|Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-metalurgicos-bairros-osasco-com-garagem-49m2-venda-RS235000-id-2630105985/>

AMOSTRA 3

R\$ 230.000,00



Endereço

Estrada das Palmas, 1401 , Metalúrgicos

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
47,30

Valor
R\$ 230.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 4.862,58

Idade aparente
10

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova|Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-metalurgicos-bairros-osasco-com-garagem-50m2-venda-RS230000-id-2656852779/>

AMOSTRA 4

R\$ 240.000,00



Endereço

Rua Pernambucana, 200 , Conceição

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
44,10

Valor
R\$ 240.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 5.442,18

Idade aparente
5

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova(até 5 anos)

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conceicao-bairros-osasco-com-garagem-44m2-venda-RS240000-id-2558321103/>

AMOSTRA 5

R\$ 350.000,00



Endereço

Rua Pernambucana, 360 , Conceição

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
2

Qtd. Vagas
1

Área privativa
58,00

Valor
R\$ 350.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 6.034,48

Idade aparente
6

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova|Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conceicao-bairros-osasco-com-garagem-58m2-venda-RS350000-id-2563135280/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 220.000,00
Fator de liquidez	0,7682
Valor de venda forçada	R\$ 169.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 220.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 9 de Julho 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.

09/07/2024 10:36

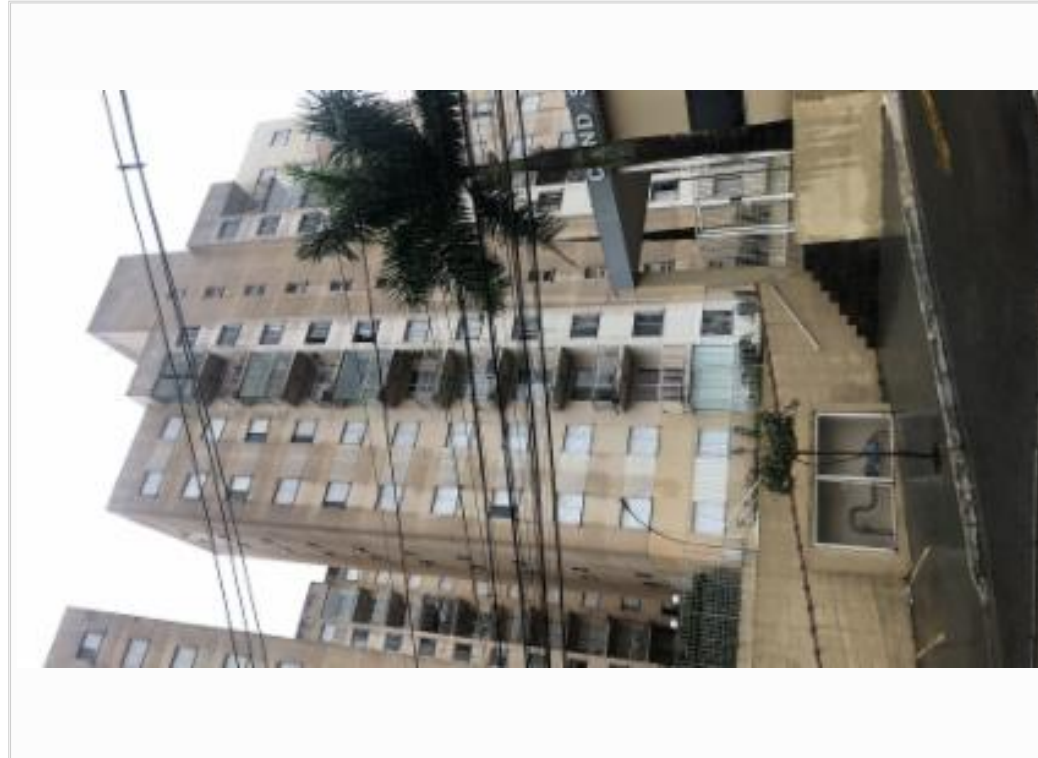
23°34'40"S / 46°48'45"W



Fachada

09/07/2024 10:36

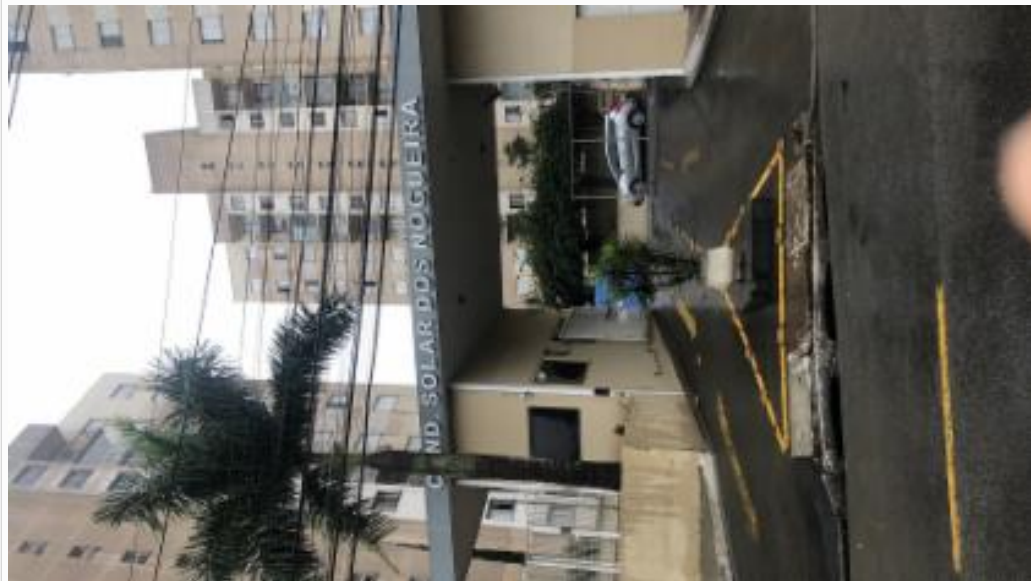
23°34'40"S / 46°48'45"W



Fachada

09/07/2024 10:36

23°34'40"S / 46°48'45"W



Portaria

09/07/2024 10:36

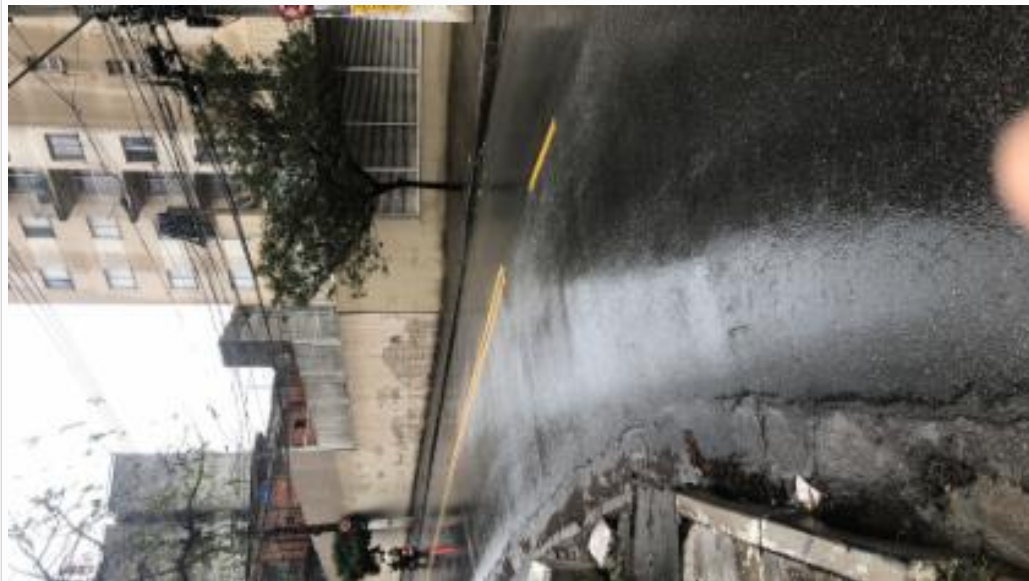
23°34'40"S / 46°48'45"W



Fachada

09/07/2024 10:37

23°34'40"S / 46°48'45"W



Via de acesso

09/07/2024 10:37

23°34'40"S / 46°48'45"W



Numeração

09/07/2024 10:37

23°34'40"S / 46°48'44"W



Portaria

09/07/2024 10:37

23°34'40"S / 46°48'44"W



Fachada

09/07/2024 10:38

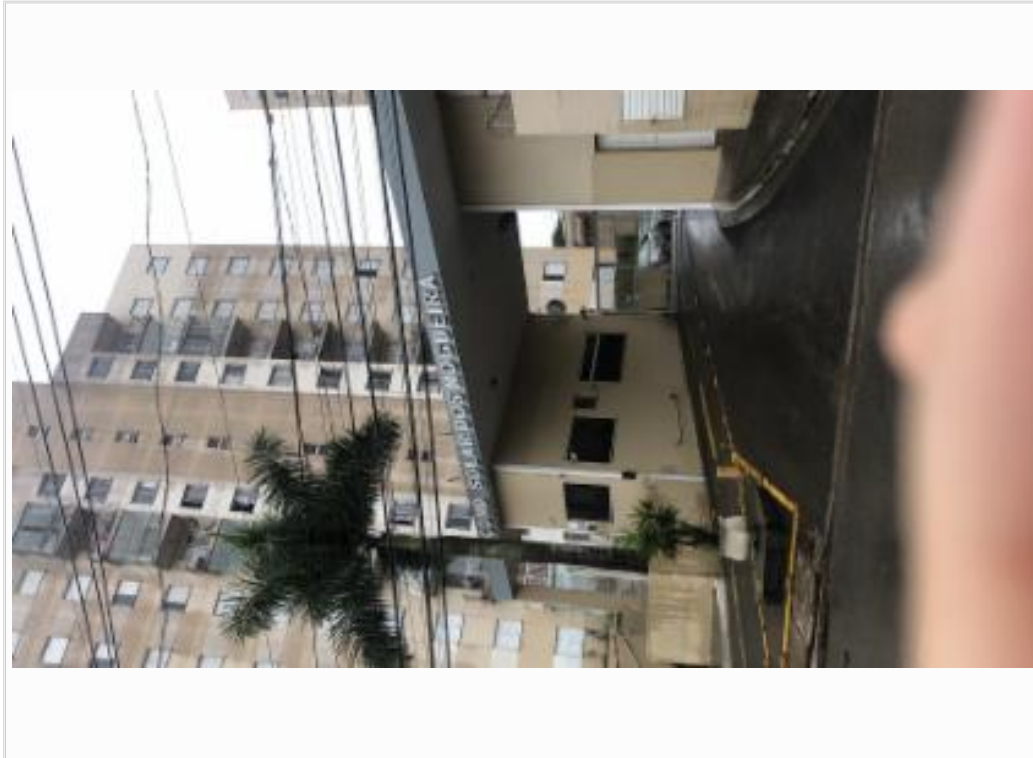
23°34'41"S / 46°48'44"W



Vizinho do lado direito

09/07/2024 10:38

23°34'40"S / 46°48'45"W



Portaria

09/07/2024 10:38

23°34'40"S / 46°48'45"W



Numeração

09/07/2024 10:39

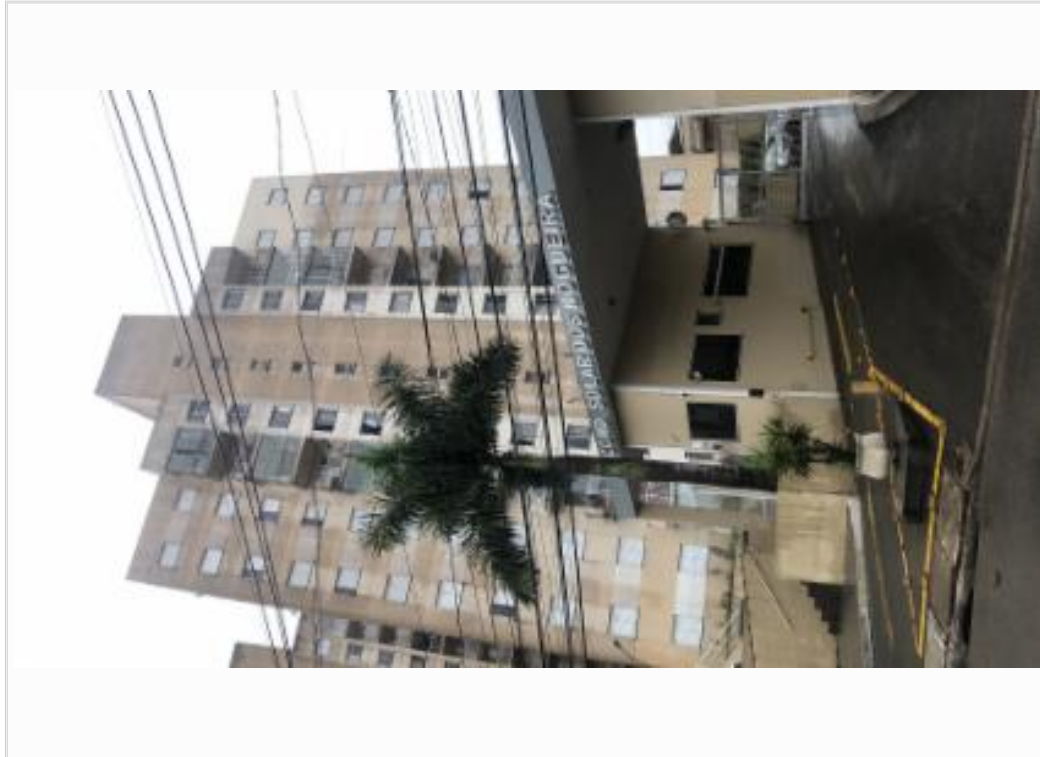
23°34'40"S / 46°48'45"W



Fachada

09/07/2024 10:39

23°34'40"S / 46°48'45"W



Fachada

09/07/2024 10:39

23°34'40"S / 46°48'45"W



Fachada

09/07/2024 10:39

23°34'40"S / 46°48'45"W



Entrada

09/07/2024 10:39

23°34'40"S / 46°48'45"W



Via de acesso

Habilitar para cópia

Desfazer

Data:

09/07/2024

Tipologia:

Apartamento

Endereço:

Estr. das Palmas, 1401

Área privativa

47,30

m²

Área privativa homog.

47,30

m²

Número de vagas

1

1,00

Padrão construtivo

1,926

médio

Idade aparente

10

anos

IPCA SELIC

3,69%

10,50%

Andar /pavimento

1

Estado conserv.

b

Fator fonte

0,95

101,00

220.000,00

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 CRISTAL CONSULTORIA (11) 97157-5843 Solar dos Nogueiras	Estr. das Palmas Banheiros 1 Dormitórios 2	1401 Santa Maria 06150-740	oferta gicos-bai	240.000,00 5.074,00	47,30	1	10	6	100	0,95	0,96	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,00	b	1,00	1,00	5074,00	4.627,48
2 MK Prime Imóveis (11) 3692-4348 Solar dos Nogueiras	Estr. das Palmas Banheiros 1 Dormitórios 2	1401 Santa Maria 06150-740	oferta gicos-bai	235.000,00 4.968,29	47,30	1	10	2	100	0,95	0,99	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1	b	1,00	1,00	4968,29	4.672,67
3 Oliver Marques Imobiliária (11) 95873-0036 Solar dos Nogueiras	Estr. das Palmas Banheiros 1 Dormitórios 2	1401 Santa Maria 06150-740	oferta gicos-bai	230.000,00 4.862,58	47,30	1	10	5	100	0,95	0,97	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1	b	1,00	1,00	4862,58	4.480,87
4 Nunes Imóveis (11) 3688-4000 Nova Conceição I	R. Pernambuco Banheiros 1 Dormitórios 2	200 Conceicao 06140-040	oferta cao-bairr	240.000,00 5.442,18	44,10	1	5	3	100	0,95	0,98	1,00	Padrão médio s/ elevador + 1,980	0,97	b	0,96	1,00	5442,18	4.718,08
5 Almeida Titto (11) 2680-7811 Reserva Toscana	R. Pernambuco Banheiros 2 Dormitórios 2	360 Conceicao 06140-040	oferta cao-bairr	350.000,00 6.034,48	58,00	1	6	7	100	0,95	0,96	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	0,89	b	0,97	1,00	6034,48	4.751,13

CONSIDERAÇÕES

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

Vida útil (anos)

60

MÉDIA DESV. PADRÃO R\$ 4.650,05

LIM. SUP. R\$ 105,46

LIM. INF. R\$ 3.255,03

MÉDIA PONDER. R\$ 4.650,05

Área

vagas

padrão

idade

Vr. unitário

Valor do imóvel - R\$

47,30

1

1,926

10

4.650,05

220.000,00

169.000,00