LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAG1525
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010280067**	**24/07/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
CICERO NAASSON LEITE MEDEIROS		**049.576.113-35**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Bruno Cavalcanti Feder	**100**	**Ap44/Edifício Gardênia/ Bl: B- 6º pavimento**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Quinta da Paineira	**São Paulo**	**SP**	**3152155**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Apartamento	**163.324**	**06° CRI SÃO PAULO - SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 291.000,00

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)
20

05 - Ano Construção
2004

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)
45.98

19 - Área Comum (em m²)
48.82

20 - Área Total (em m²)
94.80

21 - Área Averbada (em m²)
94.80

22 - Área não Averbada (em m²)
0.00

23 - Face do Imóvel
Sul

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 Multifamiliar

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
Metrô
Segurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

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
Metrô

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0.62

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 habitalidade?
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 Finais
Ap44/Edifício Gardênia/ Bl: B- 6º pavimento

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 385.000,00



Endereço
Rua Jacaraípe, 705 , Quinta da Paineira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
58,75	**R$ 385.000,00**	**R$ 6.553,19**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-quinta-da-paineira-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS385000-id-2625364455/

AMOSTRA 2 — R$ 350.000,00



Endereço
Rua Jacaraípe, 705 , Quinta da Paineira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
58,75	**R$ 350.000,00**	**R$ 5.957,45**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-quinta-da-paineira-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS350000-id-2623999332/

AMOSTRA 3 — R$ 380.000,00



Endereço
Avenida Doutor Francisco Mesquita, 1147 , Quinta da Paineira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
45,00	**R$ 380.000,00**	**R$ 8.444,44**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-quinta-da-paineira-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS380000-id-2549830983/

AMOSTRA 4 — R$ 340.000,00



Endereço
Rua Bruno Cavalcanti Feder, 376 , Quinta da Paineira

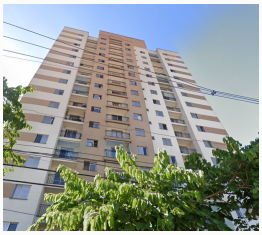
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	**R$ 340.000,00**	**R$ 6.800,00**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-quinta-da-paineira-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS340000-id-2591705918/

AMOSTRA 5 — R$ 350.000,00



Endereço
Rua Pindamonhangaba, 178 , Quinta da Paineira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	**R$ 350.000,00**	**R$ 7.000,00**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-quinta-da-paineira-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS350000-id-2606352361/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 291.000,00**
Fator de liquidez	**0,7663**
Valor de venda forçada	**R$ 223.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 291.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 24 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.

24/07/2024 15:18 23°35'32"S / 46°34'56"W



Fachada

24/07/2024 15:15 23°35'32"S / 46°34'56"W



Identificação condomínio avaliando

24/07/2024 15:15 23°35'32"S / 46°34'56"W



Identificação condomínio avaliando

24/07/2024 15:17 23°35'32"S / 46°34'56"W



Rua à esquerda

24/07/2024 15:17 23°35'32"S / 46°34'56"W



Rua à direita

24/07/2024 15:21 23°35'34"S / 46°34'53"W



Logradouro

DADOS COMPARATIVOS

Habilitar para cópia | Desfazer

		DADOS DO AVALIANDO					QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO			Otima
Data:	24/07/2024	Área privativa	45,98	m²	IPCA	3,69%				
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	45,98	m²	SELIC	10,50%				
Endereço:	Rua Bruno Cavalcanti Feder, 100	Número de vagas	1	1,00	Andar /pavimento	4	104,00	291.000,00	Coef. Resid. (R)	20%
		Padrão construtivo	1,926	médio	Estado conserv,	b				
		Idade aparente	20	anos	Fator fonte	0,95				

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS — Fator local avaliado: 100 — 'FATORES DE CORREÇÃO

	FONTE/FONE/ CONDOMÍNIO	LOCALIZAÇÃO	Nº/BAIRRO/CEP	NATUREZA	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)
1	ROSSI IMÓVEIS (11) 2915-2222 Conjunto Alois III	Rua Jacaraipe *Banheiros* 1 *Dormitórios* 2	705 Quinta da Paineira 03152-150	oferta heira-zon	385.000,00 6.553,19	58,75	1	25	7	100	0,95	0,99	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,00	b	1,07	1,00	6553,19	6.594,71
2	Camaro Imóveis (11) 4318-7707 Conjunto Alois III	Rua Tanabi *Banheiros* 1 *Dormitórios* 2	705 Quinta da Paineira 03152-150	oferta heira-zon	350.000,00 5.957,45	58,75	1	25	2	100	0,95	1,02	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1	b	1,07	1,00	5957,45	6.176,86
3	Novo Stillo (11) 2060-0989 In Sao Paulo - Bela Vista	Avenida Doutor Francisco Mesquita *Banheiros* 1 *Dormitórios* 2	1147 Quinta da Paineira 03153-002	oferta heira-zon	380.000,00 8.444,44	45,00	1	5	3	100	0,95	1,01	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	0,89	b	0,86	1,00	8444,44	6.201,61
4	Paulo (11) 2091-0088 Residencial Ibitirama	Rua Bruno Cavalcanti Feder *Banheiros* 1 *Dormitórios* 2	376 Quinta da Paineira 03152-155	oferta heira-zon	340.000,00 6.800,00	50,00	1	20	5	100	0,95	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,00	b	1,00	1,00	6800,00	6.460,00
5	Tincani Imóveis (11) 3530-4030 Residencial Ellegance	Rua Pindamonhangaba *Banheiros* 1 *Dormitórios* 2	178 Quinta da Paineira 03150-080	oferta heira-zon	350.000,00 7.000,00	50,00	1	15	5	100	0,95	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,00	b	0,94	1,00	7000,00	6.251,00

CONSIDERAÇÕES

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

MÉDIA	R$	6.336,84
DESV. PADRÃO	R$	182,29
LIM. SUP.	R$	8.237,89
LIM. INF.	R$	4.435,78
MÉDIA PONDER.	R$	6.336,84

Vida útil (anos)	60

Área	vagas	padrão	idade	Vr..unitário	Valor do imóvel - R$
45,98	1	1,926	20	6.336,84	291.000,00
					223.000,00