LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAG7243
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010354500**	**02/09/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**5062265096**
Proponente		CPF/CNPJ
DIRCE SIMONE EILLIAR GUIMARAES		**114.719.268-50**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Antônio Bergantim	**212**	**Lote 22, Quadra E**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Nova	**São Pedro**	**SP**	**13520124**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**33.055**	**01°**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 576.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 403.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

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
2

15 - N° de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
135.5

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
135.5

21 - Área Averbada (em m²)
0

22 - Área não Averbada (em m²)
135.5

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Jardim Holiday, Jardim Buriti, Vila Helena

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)

400

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

40

07 - Lado Esquerdo (em metros)

40

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?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 870.000,00



Endereço
Rua Antônio Furlan Júnior, 113 , Vila São Pedro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**5**	**3**

Área privativa	Valor
272,00	**R$ 870.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
715,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-nova-bairros-sao-pedro-com-garagem-272m2-venda-RS870000-id-2736965111/

AMOSTRA 2 — R$ 680.000,00



Endereço
Rua São Francisco, 0 , Vila Nova

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

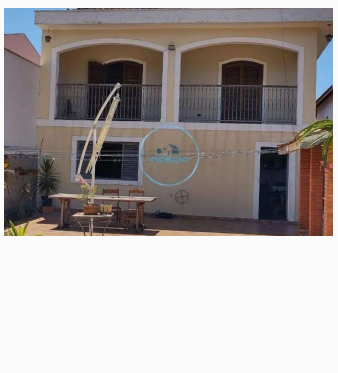
Área privativa	Valor
165,00	**R$ 680.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
514,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-nova-bairros-sao-pedro-com-garagem-165m2-venda-RS680000-id-2694064985/

AMOSTRA 3 — R$ 800.000,00



Endereço
Rua Paulino Pedro, 0 , Vila Nova

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**6**

Área privativa	Valor
297,00	**R$ 800.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
460,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-nova-bairros-sao-pedro-com-garagem-297m2-venda-RS800000-id-2624748829/

AMOSTRA 4 — R$ 490.000,00



Endereço
Rua Veríssimo Prado, 0 , Vila Nova

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

Área privativa	Valor
155,00	**R$ 490.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
365,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-nova-bairros-sao-pedro-com-garagem-155m2-venda-RS490000-id-2465016474/

AMOSTRA 5 — R$ 590.000,00



Endereço
Rua Rui Barbosa, 00 , Vila Nova

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**3**	**2**
Área privativa	Valor		
154,00	**R$ 590.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
278,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-nova-bairros-sao-pedro-com-garagem-154m2-venda-RS590000-id-2718148179/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 576.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 403.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 576.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 33.055 do Registro de Imóveis de São Pedro - SP : Construção não averbada e Terreno com 400,00 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 14.715.7: Terreno com 400,00 m² e Construção com 135,50 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 135,50 m² e área de terreno de 400,00 m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o vaor de R$ 205.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$2.600,00 a R$4.100,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 9 de Setembro de 2024

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- 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



Identificação



Identificação



Vista da Rua



Vista da Rua

OS: 0010354500

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:			
Logradouro: Rua Antônio Bergantim, 212		Andar:	Complemento:
CEP: 13520-124	Bairro:Vila Nova	Cidade: São Pedro - SP	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 15
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)	Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Avaliação

Área (m^2): 135,50	Unitário (R\$/m^2): 4.248,05	Valor (R\$): 575.610,23	Valor adotado (R\$): 576.000,00

OS: 0010354500

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Antônio Furlan Júnior, 113				
CEP: 04676-020	Bairro: Vila São Pedro	Cidade: São Paulo - SP		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 4	Nº suítes:	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: Rede Provectun Liceu	Contato:	Telefone: (19) 9828-38119		
Área Construída: 272,00 m^2	Data: 06/09/2024	Valor:R$ 870.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM3gzNxITO				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua São Francisco,				
CEP: 13520-118	Bairro: Vila Nova	Cidade: São Pedro - SP		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: Inovação Imóveis	Contato:	Telefone: (19) 9967-99236		
Área Construída: 165,00 m^2	Data: 06/09/2024	Valor:R$ 680.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN3gzNxITO				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Paulino Pedro,				
CEP: 13520-132	Bairro: Vila Nova	Cidade: São Pedro - SP		
Nº vagas: 6	Nº dormitórios: 3	Nº suítes:	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: Inovação Imóveis	Contato:	Telefone: (19) 9967-99236		
Área Construída: 297,00 m^2	Data: 06/09/2024	Valor:R$ 800.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN3gzNxITO				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Veríssimo Prado,				
CEP: 13520-102	Bairro: Vila Nova	Cidade: São Pedro - SP		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: Fernando & Ramalho Imóveis	Contato:	Telefone: (19) 9532-156		
Área Construída: 155,00 m^2	Data: 06/09/2024	Valor:R$ 490.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN3gzNxITO				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Rui Barbosa,				
CEP: 13520-108	Bairro: Vila Nova	Cidade: São Pedro - SP		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes:	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: Le Mans Imóveis	Contato:	Telefone: (19) 9915-27254		
Área Construída: 154,00 m^2	Data: 06/09/2024	Valor:R$ 590.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN3gzNxITO				

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2081, sala 21 - CEP: 01452-001 - São Paulo - SP

Validar

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m^2)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/$m^2$)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R$/$m^2$)	Valor Homogeneizado (R$/$m^2$)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$/$m^2$)
1	870.000,00	272,00	0,95	3.038,60	65	1,0499	1,0933	1,0910	1,0414	1,0000	1,0000	685,40	3.724,00	1,2256	3.724,00
2	680.000,00	165,00	0,95	3.915,15	65	1,0499	1,2375	1,0505	0,9814	1,0000	1,0000	856,14	4.771,29	1,2187	4.771,29
3	800.000,00	297,00	0,95	2.558,92	65	1,0499	1,0933	1,1031	1,2533	1,0000	1,0000	1.150,09	3.709,01	1,4494	3.709,01
4	490.000,00	155,00	0,95	3.003,23	65	1,0499	1,2375	1,0342	1,0823	1,0000	1,0000	911,03	3.914,26	1,3034	3.914,26
5	590.000,00	154,00	0,95	3.639,61	65	1,0499	1,2375	1,0325	1,1878	1,0000	1,0000	1.482,06	5.121,67	1,4072	5.121,67
AV		135,50													4.248,05

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R$/$m^2$)	Desvio Padrão (R$/$m^2$)	Saneamento +30% (R$/$m^2$)	Saneamento -30% (R$/$m^2$)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R$)
4.248,05	654,28	5.522,46	2.973,63	15,40	21,12	575.610,23

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 576.000,00

OS: 0010354500

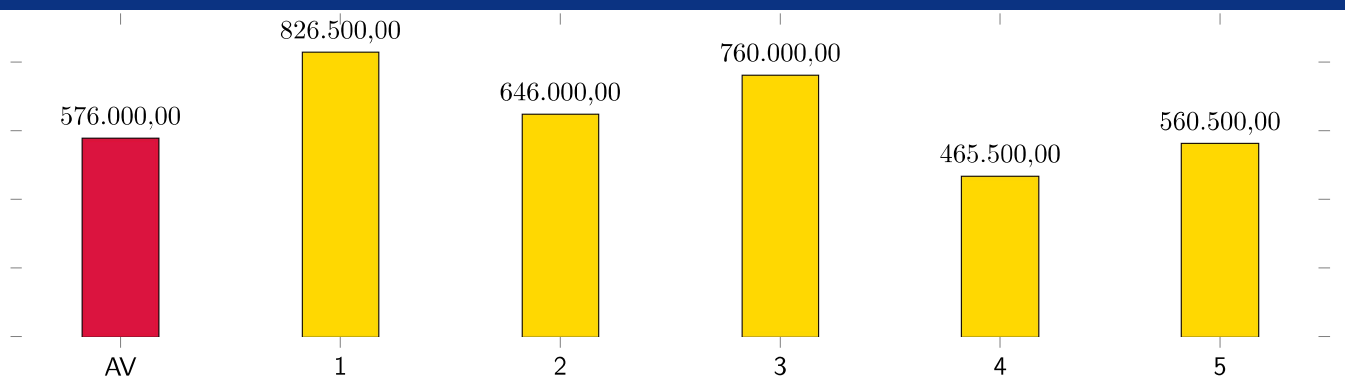
Croqui de Localização





*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta