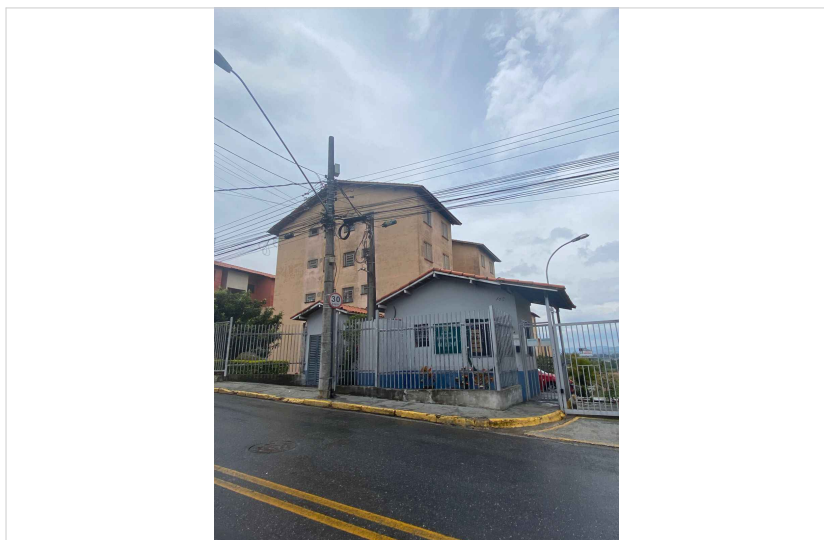


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010106389	Data Solicitação 13/12/2024
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente NAYLA KAUANE DE ARAUJO SILVA		CPF/CNPJ 401.439.778-57

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Expedicionário Francisco Antônio de	Número 145	Complemento Apartamento nº43,Bloco 05,	
Bairro Jardim Esperança	Município Mogi das Cruzes	UF SP	CEP 08743580
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 55.246	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI MOGI DAS CRUZES	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 131.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 100.000,00**

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 2003	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 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 43.36
19 - Área Comum (em m²) 39.46	20 - Área Total (em m²) 82.82
21 - Área Averbada (em m²) 82.82	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
-	-	-	-	-

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 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

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 - Fração ideal (em %)**

1

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 habitabilidade?

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 - vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

vistoria externa

04 - Observações Finais

Apartamento n°43,Bloco 05,

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 180.000,00

Endereço
Rua Expedicionário Francisco Antônio de Oliveira, 145 , Jardim Esperança

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
44,00	R\$ 180.000,00	R\$ 4.090,91

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

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-esperanca-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-45m2-venda-RS180000-id-2581844001/>
AMOSTRA 2
R\$ 155.000,00

Endereço
Rua Expedicionário Francisco Antônio de Oliveira, 145 , Jardim Esperança

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
44,00	R\$ 155.000,00	R\$ 3.522,73

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

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-esperanca-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-1000m2-venda-RS155000-id-2716274834/>
AMOSTRA 3
R\$ 149.900,00

Endereço
Rua Expedicionário Francisco Antônio de Oliveira, 145 , Jardim Esperança

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
44,00	R\$ 149.900,00	R\$ 3.406,82

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

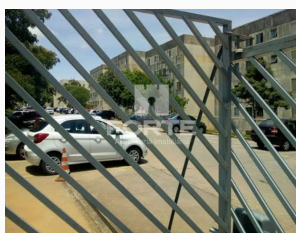
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-esperanca-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-44m2-venda-RS149900-id-2741170759/>
AMOSTRA 4
R\$ 175.000,00

Endereço
Rua Raul Marinho Briquet, 140 , Jardim Esperança

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
44,00	R\$ 175.000,00	R\$ 3.977,27

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

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-esperanca-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-45m2-venda-RS175000-id-2676790098/>
AMOSTRA 5
R\$ 170.000,00

Endereço
Rua Brigadeiro Newton Braga, 380 , Jardim Aeroporto III

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
44,00	R\$ 170.000,00	R\$ 3.863,64

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

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-aeroporto-iii-bairros-mogi-das-cruzes-44m2-venda-RS170000-id-2609848214/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 131.000,00
Fator de liquidez	0,7634
Valor de venda forçada	R\$ 100.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 131.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 14 de Dezembro 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.



fachada



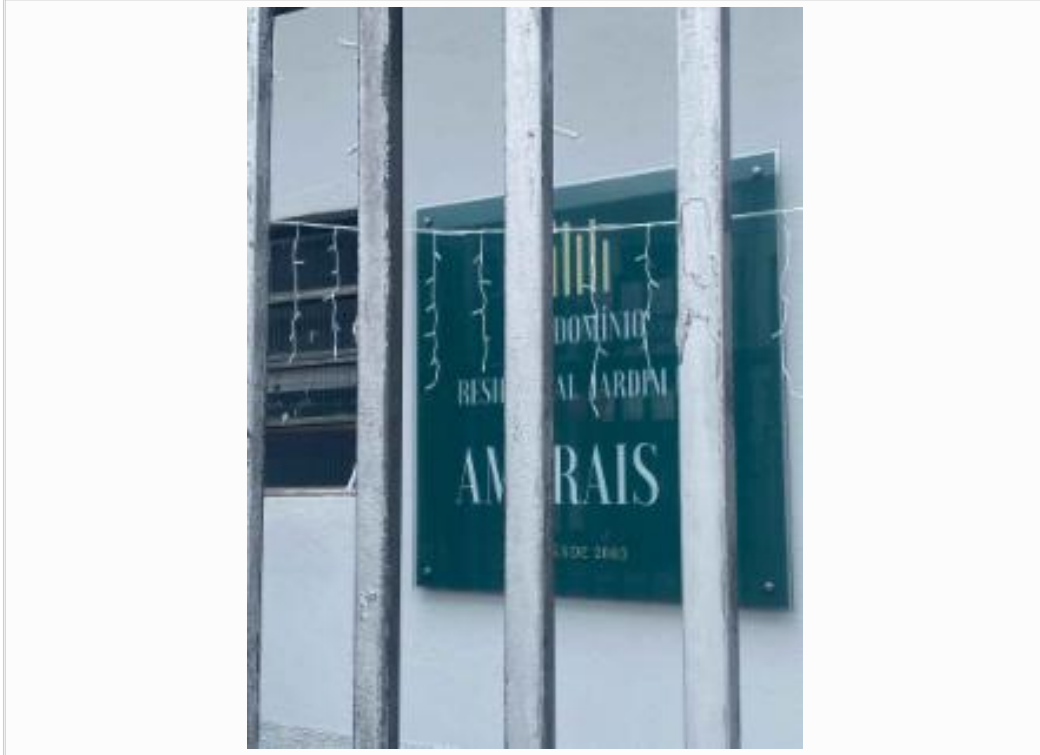
fachada



condominio



rua



condominio



rua

DADOS COMPARATIVOS

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO						
Data:	13/12/2024	Área privativa	43,36 m²	ÍPCA SELIC	4,86%	104,00	131.000,00	Regular	Coef. Resid. (R)	20%
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	43,36 m²	SELIC	12,25%					
Endereço:	R. Expedicionário Francisco Antonio de Oliveira	Número de vagas	0	Andar /pavimento	4					
		Padrão construtivo	1,746 médio	Estado conserv.	b					
		Idade aparente	20 anos	Fator fonte	0,95					

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS				Fator local avaliado						FATORES DE CORREÇÃO									
FORTE/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 Forte Assessoria (11) 2312-7000 Jardim dos Amarais III	R. Expedicionário Francisco Antonio de Banheiros 1 Dormitórios 2	145 Jardim Esperanca 08743-580	oferta ca-bairro	180.000,00 4.090,91	44,00	1	20	2	100	0,95	1,02	0,85	Padrão médio s/ elevador 1,746	1,00	b	1,00	1,00	4090,91	3.369,48
2 Forte Assessoria (11) 2312-7000 Jardim dos Amarais III	R. Expedicionário Francisco Antonio de Banheiros 1 Dormitórios 2	145 Jardim Esperanca 08743-580	oferta ca-bairros	155.000,00 3.522,73	44,00	1	20	1	100	0,95	1,03	0,85	Padrão médio s/ elevador 1,746	1	b	1,00	1,00	3522,73	2.929,94
3 PARCEIRA IMOVEIS (11) 4796-4045 Jardim dos Amarais III	R. Expedicionário Francisco Antonio de Banheiros 1 Dormitórios 2	145 Jardim Esperanca 08743-580	oferta ca-bairro	149.900,00 3.406,82	44,00	1	20	3	100	0,95	1,01	0,85	Padrão médio s/ elevador 1,746	1	b	1,00	1,00	3406,82	2.778,52
4 VARANDA AZUL (11) 2610-2884 Jardim dos Amarais I	Av. Raul Marinho Briquet Banheiros 1 Dormitórios 2	140 Jardim Esperanca 08743-585	oferta ca-bairro	175.000,00 3.977,27	44,00	1	15	3	100	0,95	1,01	0,85	Padrão médio s/ elevador 1,746	1,00	b	0,94	1,00	3977,27	3.049,14
5 Forte Assessoria (11) 2312-7000 Condomínio Santa Antonie	R. Brq. Newton Braga Banheiros 1 Dormitórios 2	380 Jardim Aeroporto III 08743-190	oferta eroporto-	170.000,00 3.863,64	44,00	1	15	2	100	0,95	1,02	0,85	Padrão médio s/ elevador 1,746	1,00	b	0,94	1,00	3863,64	2.991,35
CONSIDERAÇÕES				<p>A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.</p> <p align="center">Vida útil (anos) <input type="text" value="60"/></p>										MÉDIA		R\$	3.023,68		
														DESV. PADRÃO		R\$	218,04		
														LIM. SUP.		R\$	3.930,79		
														LIM. INF.		R\$	2.116,58		
														MÉDIA PONDER.		R\$	3.023,68		
				Área	vagas	padrão	idade					Vr. unitário					Valor do imóvel - R\$		
				43,36	0	1,746	20					3.023,68					131.000,00	100.000,00	