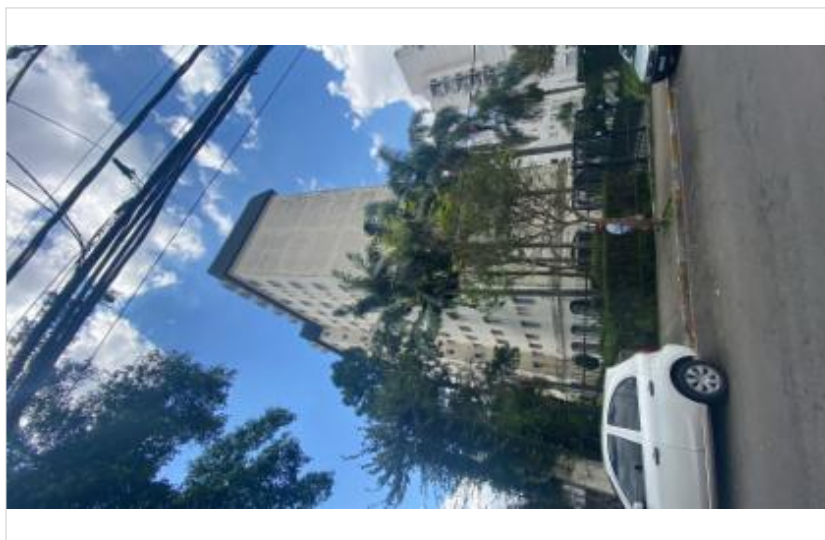


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010272272	Data Solicitação 19/02/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente FLAVIANE MENESES AQUINO		CPF/CNPJ 938.929.265-49

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Avelino Pinho Mellão	Número 120	Complemento Apt. 41, Edifício Paraizópolis	
Bairro Paraísoópolis	Município São Paulo	UF SP	CEP 05659901
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 11.820	Núm. Registro de Imóveis 18º CRI de São Paulo\SP	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 471.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 352.000,00**

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) 40
05 - Ano Construção	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 3	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 159.99
19 - Área Comum (em m²) 108.29	20 - Área Total (em m²) 268.29
21 - Área Averbada (em m²) 268.29	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

Coleta de Lixo

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

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

4.83

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 habitabilidade?

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

Apt. 41, Edifício Paraizópolis

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 330.000,00


Endereço Rua Pasquale Gallupi, 275 , Paraisópolis			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 67,26	Valor R\$ 330.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.906,33	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-67m2-venda-RS330000-id-2469589692/			

AMOSTRA 2
R\$ 300.000,00


Endereço Rua Pasquale Gallupi, 275 , Paraisópolis			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 67,26	Valor R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.460,30	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraisopolis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS300000-id-2617390999/			

AMOSTRA 3
R\$ 300.000,00


Endereço Rua Pasquale Gallupi, 427 , Paraisópolis			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 60,00	Valor R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraisopolis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS300000-id-2645774759/			

AMOSTRA 4
R\$ 225.000,00


Endereço Rua Leandro Teixeira, 240 , Paraisópolis			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 47,00	Valor R\$ 225.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.787,23	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS225000-id-2636974323/			

AMOSTRA 5
R\$ 319.000,00


Endereço Rua José Dias da Costa, 246 , Paraisópolis			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 65,00	Valor R\$ 319.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.907,69	
Idade aparente 9	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS319000-id-2469589204/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 471.000,00
Fator de liquidez	0,7473
Valor de venda forçada	R\$ 352.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 471.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 19 de Fevereiro de 2025



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.

19/02/2025 13:13

23°36'28"S / 46°43'29"W



Prédio

19/02/2025 13:09

23°36'28"S / 46°43'29"W



Numeração é expressão numérica

19/02/2025 13:14

23°36'28"S / 46°43'29"W



Rua lado esquerdo

19/02/2025 13:15

23°36'28"S / 46°43'29"W



Vizinho frente

19/02/2025 13:15

23°36'28"S / 46°43'29"W



Prédio

19/02/2025 13:17

23°36'28"S / 46°43'31"W



Placa

19/02/2025 13:17

23°36'28"S / 46°43'31"W



Placa

DADOS COMPARATIVOS

Habilitar para cópia

Desfazer

		DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO		Boa	
Data:	19/02/2025	Área privativa	159,99	m ²	IPCA	4,83%	104,00	471.000,00	Coef. Resid. (R) <input type="text" value="20%"/>
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	159,99	m ²	SELIC	13,25%			
Endereço:	Rua João Avelino Pinho Mellão, 120	Número de vagas	3	1,08	Andar /pavimento	4			
		Padrão construtivo	1,926	médio	Estado conserv.	b			
		Idade aparente	40	anos	Fator fonte	0,90			

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS		Fator local avaliado									FATORES DE CORREÇÃO									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	VIVER MORUMBI (11) 4118-2828 Residencial Suez	Rua Pasquale Gallupi Banheiros 2 Dormitórios 3	275 Morumbi 05660-000	oferta bi-zona-su	330.000,00 4.906,33	67,26	2	10	1	100	0,90	1,03	1,02	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,00	b	0,61	1,00	4906,33	2.829,87
2	PAULISTA IMOVEIS (11) 5090-7070 Residencial Suez	Rua Pasquale Gallupi Banheiros 2 Dormitórios 3	275 Morumbi 05660-000	oferta bi-zona-su	300.000,00 4.460,30	67,26	1	10	2	100	0,90	1,02	1,08	Padrão médio c/ elevador 1,926	1	b	0,61	1,00	4460,30	2.697,50
3	Amanda D. Barroso (11) 5461-1519 Condomínio Shakespeare	Rua Pasquale Gallupi Banheiros 1 Dormitórios 3	427 Morumbi 05660-000	oferta bi-zona-su	300.000,00 5.000,00	60,00	1	5	2	100	0,90	1,02	1,08	Padrão médio s/ elevador 1,746	1,1	b	0,58	1,00	5000,00	3.162,69
4	IMOBZ (11) 3136-2562 Residencial Saint Peter	R. Leandro Teixeira Banheiros 2 Dormitórios 3	240 Morumbi 05662-060	oferta bi-zona-su	225.000,00 4.787,23	47,00	1	5	2	100	0,90	1,02	1,08	Padrão médio s/ elevador 1,746	1,10	b	0,58	1,00	4787,23	3.028,11
5	VIVER MORUMBI (11) 4118-2828 Spazio San Lazzaro	R. José Dias da Costa Banheiros 2 Dormitórios 3	246 Morumbi 05661-060	oferta bi-zona-su	319.000,00 4.907,69	65,00	2	9	3	100	0,90	1,01	1,02	Padrão médio s/ elevador 1,746	1,10	b	0,60	1,00	4907,69	3.003,21

CONSIDERAÇÕES

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

Vida útil (anos)

MÉDIA	R\$	2.944,28
DESV. PADRÃO	R\$	181,79
LIM. SUP.	R\$	3.827,56
LIM. INF.	R\$	2.060,99
MÉDIA PONDER.	R\$	2.944,28

Área	vagas	padrão	idade	Vr. unitário	Valor do imóvel - R\$
159,99	3	1,926	40	2.944,28	471.000,00
					352.000,00