

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010209206	Data Solicitação 28/01/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente LAURA AUGUSTA DE CARVALHO		CPF/CNPJ 262.740.118-11

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Alexios Jafet	Número 595	Complemento APTO 03, TOR 09, RESIDENCIAL DAS LARANJEIRAS	
Bairro Vila Taipas	Município São Paulo	UF SP	CEP 05187010
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 235.471	Núm. Registro de Imóveis 18º CRI DE SÃO PAULO	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****38,72m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 5.036,36/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 195.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 141.000,00**

QUESTIONÁRIO

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 2016	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) 38,72
19 - Área Comum (em m²) 45,10	20 - Área Total (em m²) 83,82
21 - Área Averbada (em m²) 83,82	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
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 Gás Canalizado 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 Outro - trêm	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,45

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 APTO 03, TOR 09, RESIDENCIAL DAS LARANJEIRAS

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 295.000,00
	Endereço Rua Theófilo Azambuja, 145 , Jaraguá
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 43,08
	Valor R\$ 295.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.847,73
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-43m2-venda-RS2950000-id-2633589822/
AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Theófilo Azambuja, 145 , Jaraguá
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 43,08
	Valor R\$ 300.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.963,79
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS3000000-id-2582919999/
AMOSTRA 3	R\$ 320.000,00
	Endereço Rua Theófilo Azambuja, 145 , Jaraguá
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 43,08
	Valor R\$ 320.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.428,04
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-43m2-venda-RS3200000-id-2650558946/
AMOSTRA 4	R\$ 215.000,00
	Endereço Avenida Alexios Jafet, 595 , Jardim Ipanema (Zona Oeste)
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 38,00
	Valor R\$ 215.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.657,89
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ipanema-zona-oeste-zona-oeste-sao-paulo-38m2-venda-RS2149900-id-2784944347/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 450.000,00
	Endereço Avenida Nelson Palma Travassos, 270 , Loteamento City Jaragua
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 68,00
	Valor R\$ 450.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.617,65
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS4500000-id-2566357694/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão I	Grau de fundamentação III
---	------------------------------	-------------------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	43,08	R\$ 6.847,73	0,95	0,95	0,81	0,98	-	-	-	-	-	0,740	S	R\$ 4.813,95
2	43,08	R\$ 6.963,79	0,95	0,95	0,81	0,97	-	-	-	-	-	0,730	S	R\$ 4.829,39
3	43,08	R\$ 7.428,04	0,95	0,95	0,82	0,96	-	-	-	-	-	0,730	S	R\$ 5.151,35
4	38,00	R\$ 5.657,89	0,95	0,95	1,01	0,99	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 5.106,25
5	68,00	R\$ 6.617,65	0,95	0,95	0,92	0,97	-	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 5.280,88
		R\$ 6.703,02												R\$ 5.036,36

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.036,36	R\$ 3.525,45	R\$ 6.547,27

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.036,36	R\$ 4.895,22	R\$ 5.177,51
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
206.2763	4.0957	1.53	0.056

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
38,72	R\$ 5.036,36	R\$ 195.008,00

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 195.008,00
Fator de liquidez	0,7246
Valor de venda forçada	R\$ 141.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 195.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

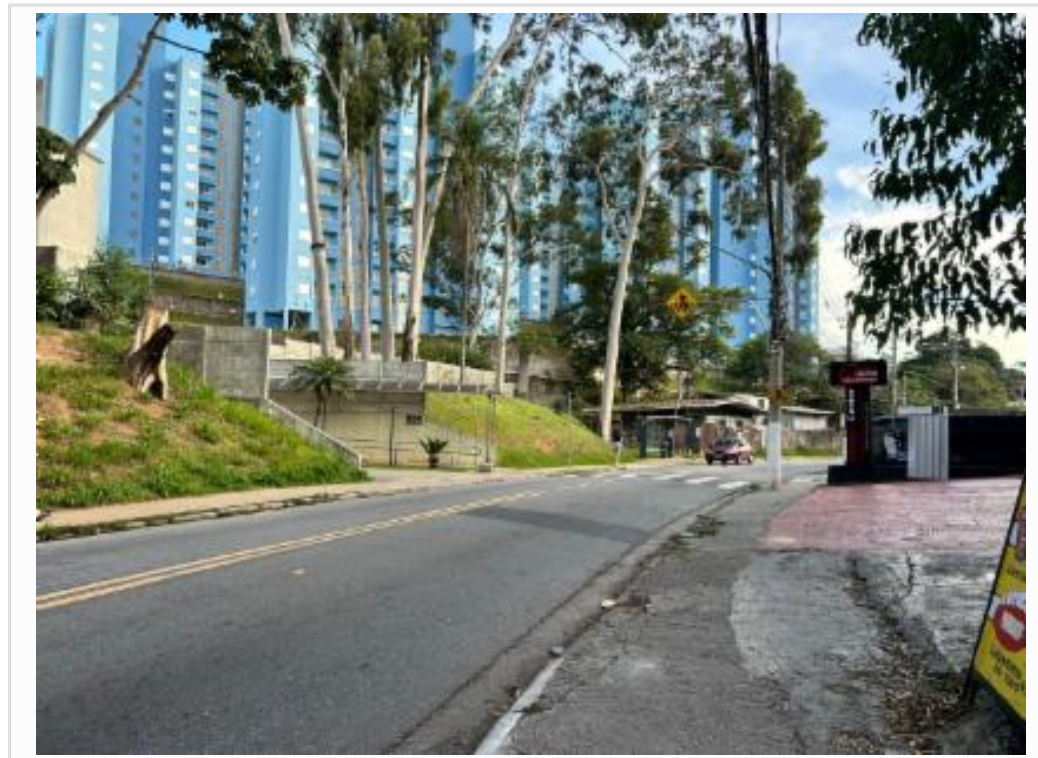
São Paulo, Quinta-feira, 29 de Janeiro de 2026

Eng. José Roberto Gomes
 0601238927

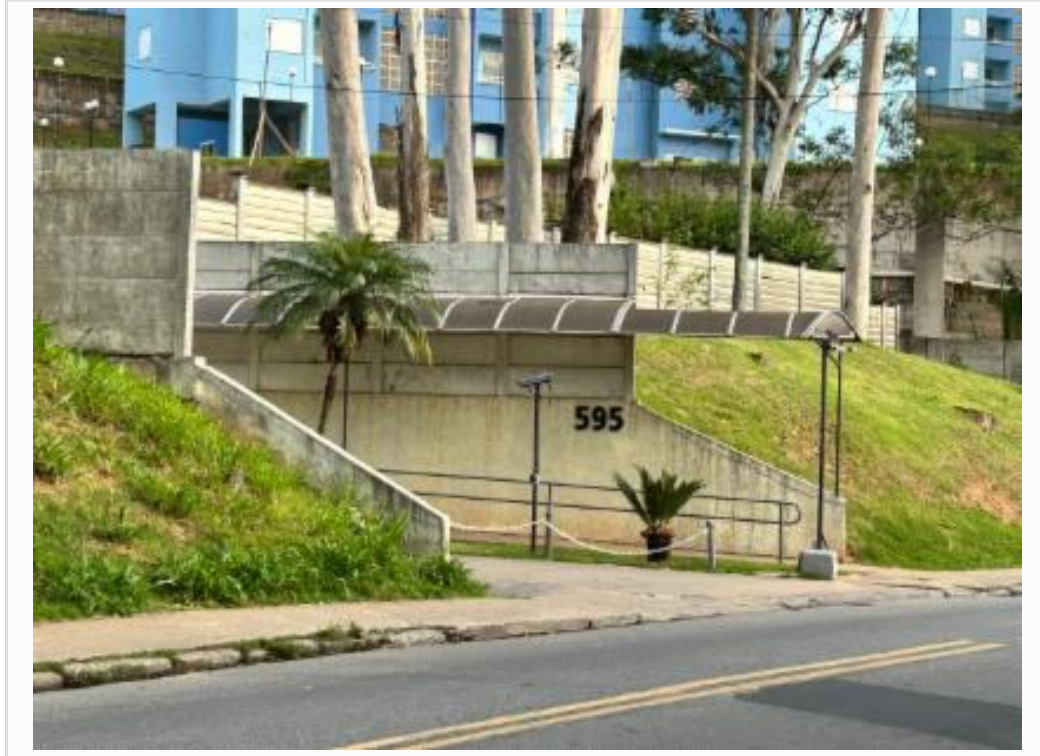
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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



rua



condominio



rua



fachada



condominio