

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010104181	Data Solicitação 24/06/2025
Empresa responsável G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.	Avaliador responsável José Ricardo Bechelli Mateus	CREA 5060881245
Proponente GILMAR ALVES DE SOUZA		CPF/CNPJ 032.504.843-69

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alexandre Levi	Número 85	Complemento APTO 71 TORRE 01 - CONDOMINIO LIVING RESORT	
Bairro Cambuci	Município São Paulo	UF SP	CEP 01520000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 239.593	Núm. Registro de Imóveis 6º CRI SÃO PAILO/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I
GRAU DE PRECISÃO I
ÁREA PRIVATIVA 72,73m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 9.591,75/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 698.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 558.000,00

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) 5
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 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Outro - alumínio e madeira	18 - Área Privativa (em m²) 92,97
19 - Área Comum (em m²) 46,64	20 - Área Total (em m²) 139,61
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Apto	1	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado

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 Depósito Individual Gerador Interfone Jardins Loja de Conveniência Piscina Playground Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas Sauna 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 Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola 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 %)

0.32



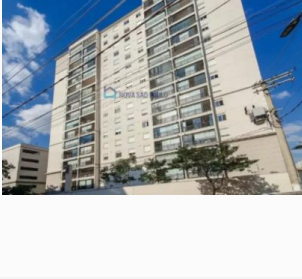
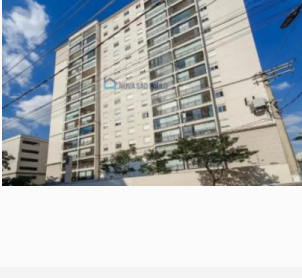

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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 - Sem acompanhamento	02 - Nome Acompanhante Vistoria 0
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	04 - Observações Finais Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação a área privativa total de 92,97m² corresponde a 72,73m² referentes ao apartamento e 20,240m² referentes as vagas 330P e 331M.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 740.000,00
	Endereço Rua Alexandre Levi, 85 , Cambuci
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 73,00
	Valor R\$ 740.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.136,99
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-73m2-venda-RS740000-id-2815539159/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 740.000,00
	Endereço Rua Alexandre Levi, 177 , Cambuci
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 72,00
	Valor R\$ 740.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.277,78
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS740000-id-2700134601/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 735.000,00
	Endereço Rua Alexandre Levi, 85 , Cambuci
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 73,00
	Valor R\$ 735.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.068,49
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-73m2-venda-RS735000-id-2815539159/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 843.000,00
	Endereço Rua Alexandre Levi, 85 , Cambuci
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 72,00
	Valor R\$ 843.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.708,33
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS843000-id-2808955054/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 810.000,00
	Endereço Rua Alexandre Levi, 85 , Cambuci
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 73,00
	Valor R\$ 810.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.095,89
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-73m2-venda-RS810000-id-2793129832/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Calculos direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	73,00	R\$ 10.136,99	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 9.123,29
2	72,00	R\$ 10.277,78	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 9.250,00
3	73,00	R\$ 10.068,49	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 9.061,64
4	72,00	R\$ 11.708,33	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 10.537,50
5	73,00	R\$ 11.095,89	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 9.986,30
		R\$ 10.657,50												R\$ 9.591,75

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 9.591,75	R\$ 6.714,22	R\$ 12.469,27

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 9.591,75	R\$ 9.149,98	R\$ 10.033,51

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
645.6347	6.7311	1.53	0.0921

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
72,73	R\$ 9.591,75	R\$ 697.607,73

QUADRO DE RESUMO

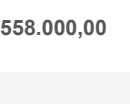
Valor de avaliação	R\$ 697.607,73
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 558.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 698.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Bernardo do Campo, Quarta-feira, 2 de Julho de 2025



José Ricardo Bechelli Mateus

5060881245

- 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.

27/06/2025 12:13

23°33'28"S / 46°37'12"W



27/06/2025 12:14

23°33'27"S / 46°37'12"W



27/06/2025 12:14

23°33'27"S / 46°37'12"W

