

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 213900007288	Data Solicitação 15/09/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente SANDRO HENRIQUE WANICHI		CPF/CNPJ 153.623.178-90

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Peres Mulla	Número 344	Complemento	
Bairro Vila Carrão	Município São Paulo	UF SP	CEP 03434080
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 53.074	Núm. Registro de Imóveis 9º CRI de São Paulo/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

350,00m²

R\$ 1.538,11/m²

R\$ 538.338,96

ÁREA CONSTRUÍDA

251,00m²

R\$ 2.201,27/m²

R\$ 552.518,15

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.091.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 799.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 251,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 251,00
21 - Área Averbada (em m²) 251,00	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
-	-	-	-	-

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	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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 350,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 35,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 35,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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 vistoria externa

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 595.000,00

	Endereço Rua Dorival Lourenço da Silva, 38 , Parque Maria Luiza
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 145,00	Valor R\$ 595.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-145m2-venda-RS595000-id-2690750675/	

AMOSTRA 2 R\$ 749.000,00

	Endereço Rua Uruçuca, 165 , Vila Antonina
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5
Área privativa 179,00	Valor R\$ 749.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-179m2-venda-RS749000-id-2648463766/	

AMOSTRA 3 R\$ 470.000,00

	Endereço Rua Mongubá, 174 , Vila Carrão
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 100,00	Valor R\$ 470.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS470000-id-2694155276/	

AMOSTRA 4 R\$ 750.000,00

	Endereço Rua Rogério Giorgi, 957 , Vila Carrão
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 200,00	Valor R\$ 750.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 130,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS750000-id-2687728821/	

AMOSTRA 5 R\$ 640.000,00

	Endereço Rua Dona Maria Montagni de Oliveira, 23 , Vila Carrão
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 185,00	Valor R\$ 640.000,00
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-185m2-venda-RS640000-id-2586660261/	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão I	Grau de fundamentação III
--	------------------------------	-------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	25	Novo Regular	70	35,71	0,003	20	0,196
1	20	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
2	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
3	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
4	20	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
5	30	Novo Regular	70	42,86	0,003	20	0,246

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	251,00	R\$ 2.104,87	1,30	0,196	R\$ 2.201,27	R\$ 552.518,15
1	145,00	R\$ 2.104,87	1,39	0,149	R\$ 2.482,66	R\$ 359.986,38
2	179,00	R\$ 2.104,87	1,29	0,106	R\$ 2.608,11	R\$ 466.851,82
3	100,00	R\$ 2.104,87	1,21	0,106	R\$ 2.280,69	R\$ 228.068,56
4	200,00	R\$ 2.104,87	1,39	0,149	R\$ 2.482,66	R\$ 496.532,94
5	185,00	R\$ 2.104,87	1,06	0,246	R\$ 1.675,95	R\$ 310.050,38

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	125,00	R\$ 235.013,62	R\$ 1.880,11	1,00	0,90	0,89	1,00	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 1.505,97
2	150,00	R\$ 282.148,18	R\$ 1.880,99	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 1.540,53
3	125,00	R\$ 241.931,44	R\$ 1.935,45	1,00	0,90	0,89	1,00	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 1.550,30
4	130,00	R\$ 253.467,06	R\$ 1.949,75	1,00	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 1.579,29
5	200,00	R\$ 329.949,62	R\$ 1.649,75	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 1.514,47

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 1.538,11	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.076,68	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 1.999,54
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 1.538,11	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.518,04	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 1.558,18
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão 29.3369	Coef. Variação 1.9073	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0261
---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 350,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 1.538,11	Valor parcial (R\$) R\$ 538.338,96
Área construída averbada (m²) 251,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.201,27	Valor parcial (R\$) R\$ 552.518,15

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.090.857,10
Fator de ajuste de mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.091.000,00
Fator de liquidez	0,7325
Valor de venda forçada	R\$ 799.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.091.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 17 de Setembro 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.

17/09/2025 12:05

23°33'45"S / 46°31'57"W



Fachada

17/09/2025 12:05

23°33'45"S / 46°31'57"W



Vizinho esquerdo

17/09/2025 12:06

23°33'45"S / 46°31'57"W



Fachada 2

17/09/2025 12:06

23°33'45"S / 46°31'57"W



Expressão numérica

17/09/2025 12:07

23°33'45"S / 46°31'57"W



Rua lado direito

17/09/2025 12:07

23°33'45"S / 46°31'57"W



Rua lado esquerdo