

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010317728	Data Solicitação 25/06/2025
Empresa responsável G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.	Avaliador responsável José Ricardo Bechelli Mateus	CREA 5060881245
Proponente Francesco Salamone		CPF/CNPJ 032.736.238-37

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda Santos	Número 211	Complemento ES 1010 ED PAULISTA BOULEVARD	
Bairro Cerqueira César	Município São Paulo	UF SP	CEP 01419000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 81.829	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I
GRAU DE PRECISÃO I
ÁREA PRIVATIVA 28,88m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²) R\$ 13.773,59/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 398.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 318.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sala Comercial	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Comercial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	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) 28,88
19 - Área Comum (em m²) 40,13	20 - Área Total (em m²) 69,01
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
Sala	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 Comercial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Comercial	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 Metrô Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping 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 Comercial	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 %) 0,4

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 vistoria	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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 450.000,00																								
	<p>Endereço Alameda Santos, 455 , Cerqueira César</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Sala Comercial</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>30,00</td> <td>R\$ 450.000,00</td> <td>R\$ 15.000,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td>Novo/Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-30m2-venda-RS450000-id-2812973530/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Sala Comercial	2	2	2	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		30,00	R\$ 450.000,00	R\$ 15.000,00		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Novo/Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Sala Comercial	2	2	2																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
30,00	R\$ 450.000,00	R\$ 15.000,00																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
20	Médio	Novo/Regular																							
AMOSTRA 2	R\$ 345.000,00																								
	<p>Endereço Alameda Santos, 211 , Cerqueira César</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Sala Comercial</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>28,00</td> <td>R\$ 345.000,00</td> <td>R\$ 12.321,43</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-28m2-venda-RS345000-id-2751965730/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Sala Comercial	0	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		28,00	R\$ 345.000,00	R\$ 12.321,43		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Sala Comercial	0	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
28,00	R\$ 345.000,00	R\$ 12.321,43																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
20	Médio	Regular																							
AMOSTRA 3	R\$ 425.000,00																								
	<p>Endereço Alameda Santos, 0 , Cerqueira César</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Sala Comercial</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>29,00</td> <td>R\$ 425.000,00</td> <td>R\$ 14.655,17</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-29m2-venda-RS425000-id-2814187569/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Sala Comercial	0	1	2	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		29,00	R\$ 425.000,00	R\$ 14.655,17		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Sala Comercial	0	1	2																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
29,00	R\$ 425.000,00	R\$ 14.655,17																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
20	Médio	Regular																							
AMOSTRA 4	R\$ 400.000,00																								
	<p>Endereço Alameda Santos, 211 , Cerqueira César</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Sala Comercial</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>29,00</td> <td>R\$ 400.000,00</td> <td>R\$ 13.793,10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-29m2-venda-RS400000-id-2783212218/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Sala Comercial	0	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		29,00	R\$ 400.000,00	R\$ 13.793,10		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Sala Comercial	0	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
29,00	R\$ 400.000,00	R\$ 13.793,10																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
20	Médio	Regular																							
AMOSTRA 5	R\$ 449.000,00																								
	<p>Endereço Alameda Santos, 705 , Cerqueira César</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Sala Comercial</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35,00</td> <td>R\$ 449.000,00</td> <td>R\$ 12.828,57</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td>Novo/Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-35m2-venda-RS449000-id-2815556246/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Sala Comercial	0	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		35,00	R\$ 449.000,00	R\$ 12.828,57		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Novo/Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Sala Comercial	0	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
35,00	R\$ 449.000,00	R\$ 12.828,57																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
20	Médio	Novo/Regular																							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	30,00	R\$ 15.000,00	0,95	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 14.250,00
2	28,00	R\$ 12.321,43	0,95	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 12.875,89
3	29,00	R\$ 14.655,17	0,95	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 13.922,41
4	29,00	R\$ 13.793,10	0,95	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 14.413,79
5	35,00	R\$ 12.828,57	0,95	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 13.405,86
		R\$ 13.719,66												R\$ 13.773,59

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Andar), F4 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 13.773,59	R\$ 9.641,51	R\$ 17.905,67

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 13.773,59	R\$ 13.340,83	R\$ 14.206,35

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
632.4679	4.5919	1.53	0.0628

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
28,88	R\$ 13.773,59	R\$ 397.781,32

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 397.781,32
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda líquida	R\$ 318.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 398.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Bernardo do Campo, Quinta-feira, 3 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 estabelecimento do 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.

30/06/2025 12:07

23°34'15"S / 46°38'48"W



30/06/2025 12:07

23°34'15"S / 46°38'48"W



30/06/2025 12:07

23°34'15"S / 46°38'48"W

