

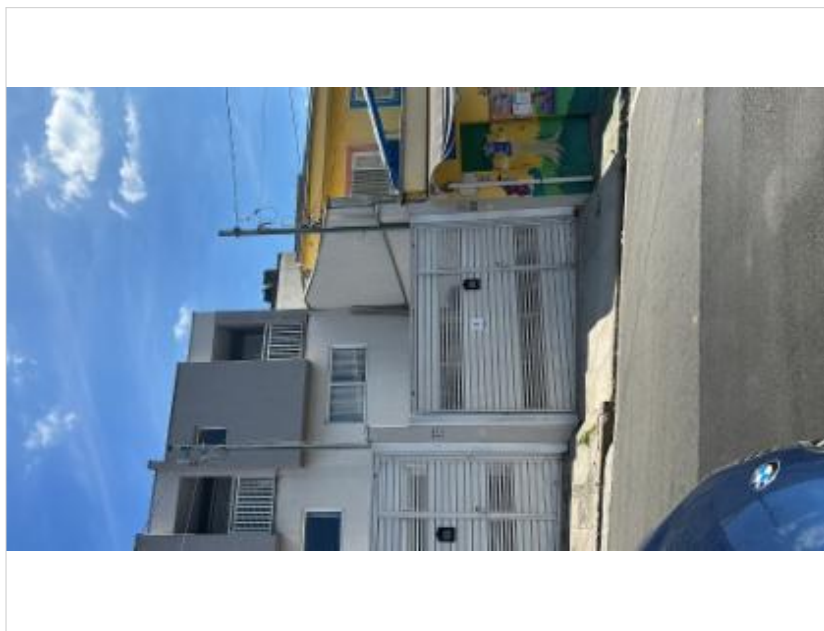
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010403823	Data Solicitação 18/06/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente EVELYN SOUZA MACIEL MONTEIRO COSTA		CPF/CNPJ 363.182.098-40

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Marcondes de Moura e Costa	Número 89	Complemento CASA	
Bairro Vila Perus	Município São Paulo	UF SP	CEP 05206180
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 254.549	Núm. Registro de Imóveis 18º CRI SÃO PAULO/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

81,67m²

R\$ 1.943,78/m²

R\$ 158.748,31

ÁREA CONSTRUÍDA

112,80m²

R\$ 2.405,04/m²

R\$ 271.288,78

VALOR DE MERCADO

R\$ 430.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 316.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice 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 Outro - vistoria externa
09 - Fechamento das Paredes Outro - vistoria externa	10 - N° Pavimentos da Unidade 3
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 112,8
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 112,8
21 - Área Averbada (em m²) 112,8	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
-	-	-	-	-

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 Centro Comercial 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) 81,67	04 - Testada/Frente (em metros) 4
05 - Fundos (em metros) 4	06 - Lado Direito (em metros) 20,47
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,47	08 - Fração ideal (em %) 100

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\$ 520.000,00

	Endereço Rua Engenheiro Augusto Durante, 125 , Vila Fanton		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 90,00	Valor R\$ 520.000,00		
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular	
Área do terreno 100,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-perus-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS520000-id-2814058518/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 2 R\$ 585.000,00

	Endereço Rua Padre Diogo Antônio Feijó, 29 , Jardim Russo		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 4
Área privativa 135,00	Valor R\$ 585.000,00		
Idade aparente 2	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 100,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-russo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-135m2-venda-RS585000-id-2764638328/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3 R\$ 547.000,00

	Endereço Rua Aquiles Neto, 92 , Vila Fanton		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 90,00	Valor R\$ 547.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular	
Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-fanton-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS547000-id-2809375992/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 4 R\$ 580.000,00

	Endereço Rua Sertão de Canudos, 104 , Vila Perus		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 112,00	Valor R\$ 580.000,00		
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular	
Área do terreno 90,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-perus-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-112m2-venda-RS580000-id-2815243319/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 5 R\$ 475.000,00

	Endereço Rua Gonçalves de Andrade, 191 , Vila Perus		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 84,00	Valor R\$ 475.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular	
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-perus-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-84m2-venda-RS475000-id-2669558297/?source=ranking%2Crp			

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	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14	0,000	20	0,030
1	5	Nova/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
2	2	Nova(até 5 anos)	70	2,86		20	0,012
3	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
4	5	Nova/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
5	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	112,80	R\$ 2.067,04	1,20	0,030	R\$ 2.405,04	R\$ 271.288,78
1	90,00	R\$ 2.067,04	1,78	0,033	R\$ 3.549,92	R\$ 319.492,62
2	135,00	R\$ 2.067,04	1,39	0,012	R\$ 2.830,54	R\$ 382.122,69
3	90,00	R\$ 2.067,04	1,39	0,068	R\$ 2.670,10	R\$ 240.309,27
4	112,00	R\$ 2.067,04	1,78	0,033	R\$ 2.830,54	R\$ 397.590,81
5	84,00	R\$ 2.067,04	1,39	0,068	R\$ 2.670,10	R\$ 224.288,66

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	100,00	R\$ 200.507,38	R\$ 2.005,07	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 1.930,89
2	100,00	R\$ 202.877,31	R\$ 2.028,77	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 1.953,71
3	150,00	R\$ 306.690,73	R\$ 2.044,60	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 2.005,76
4	90,00	R\$ 182.409,19	R\$ 2.026,77	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 1.897,06
5	125,00	R\$ 250.711,34	R\$ 2.005,69	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 1.931,48

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.943,78	R\$ 1.360,64	R\$ 2.526,91

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.943,78	R\$ 1.916,32	R\$ 1.971,23

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
40,1263	2,0643	1,53	0,0283

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 81,67	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 1.943,78	Valor parcial (R\$) R\$ 158.748,31
Área construída averbada (m²) 112,80	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.405,04	Valor parcial (R\$) R\$ 271.288,78

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 430.037,09
Fator de ajuste de mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 430.000,00
Fator de liquidez	0,7338
Valor de venda forçada	R\$ 316.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 430.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 21 de Junho 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.

19/06/2025 12:56

23°24'20"S / 46°45'58"W



Fachada

19/06/2025 12:55

23°24'20"S / 46°45'58"W



Vista da rua

19/06/2025 12:55

23°24'20"S / 46°45'58"W



Vista da rua

19/06/2025 12:55

23°24'20"S / 46°45'58"W



Vizinho à direita

19/06/2025 12:55

23°24'20"S / 46°45'58"W



Fachada vizinhos

19/06/2025 12:55

23°24'20"S / 46°45'58"W



Fachada

19/06/2025 12:55

23°24'20"S / 46°45'58"W



Vizinho à direita

19/06/2025 12:56

23°24'20"S / 46°45'58"W



Identificação

19/06/2025 12:56

23°24'20"S / 46°45'58"W



Fachada