

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 00010338312	Data Solicitação 16/03/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente ALAN TADEU VIEIRA DA SILVA	CPF/CNPJ 181.642.838-86	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Arnaldo Cintra	Número 400	Complemento APTO 152, TOR 1, CONDOMÍNIO VIVACE CLUB	
Bairro Vila Moreira	Município São Paulo	UF SP	CEP 03088000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 247.724	Núm. Registro de Imóveis 9º CRI DE SÃO PAULO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 508.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 356.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação			
Apartamento	Condomínio			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Desabitado	10			
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel			
2013	Regular			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel			
Normal	Residencial			
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade			
Alvenaria	1			
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios			
-	-			
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas			
1	0			
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal			
0	Pintura			
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)			
Alumínio	61,62			
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)			
62,88	124,50			
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)			
124,50	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
R\$ 0,00	
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
-	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Regular
11 - Infraestrutura	
Churrasqueira	
Gerador	
Interfone	
Jardins	
Piscina	
Playground	
Quadra Esportiva	
Sala de Ginástica	
Salão de Festas	
Sauna	
TV a Cabo	
TV Satélite	
Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Multifamiliar	Água
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Iluminação Pública
	Pavimentação
	Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Metrô	Urbano
Segurança	
Lazer	
Centro Comercial	
Ônibus	
Coleta de Lixo	
Shopping	
Escola	
Rede Bancária	
Clínicas/Hospitais	
Parque	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
-	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0,28

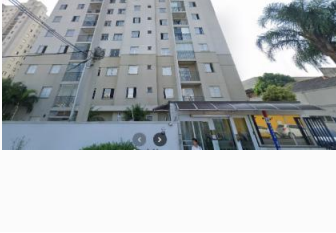
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Não
05 - Observações	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
IPTU informa área construída de 93,00m².	Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - -	-
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
-	-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 530.000,00
	Endereço				Rua Arnaldo Cintra, 416/Vivace Club Tatuapé , Vila Moreira
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	3	2	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	62,00	R\$ 530.000,00	R\$ 8.548,39		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	NovajRegular		
URL					https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-moreira-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS530000-id-2786631620/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2					R\$ 550.000,00
	Endereço				Rua Arnaldo Cintra, 416/Vivace Club Tatuapé , Vila Moreira
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	1	2	2	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	64,00	R\$ 550.000,00	R\$ 8.593,75		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	NovajRegular		
URL					https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-moreira-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS550000-id-2788681099/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3					R\$ 560.000,00
	Endereço				Rua Arnaldo Cintra, 416/Vivace Club Tatuapé , Vila Moreira
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	3	2	2	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	63,00	R\$ 560.000,00	R\$ 8.888,89		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	NovajRegular		
URL					https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-moreira-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-63m2-venda-RS560000-id-2854476624/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4					R\$ 485.000,00
	Endereço				Rua Arnaldo Cintra, 190/Condominio Spazio Felicità , Vila Moreira
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	2	1	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	57,00	R\$ 485.000,00	R\$ 8.508,77		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	NovajRegular		
URL					https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-moreira-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS485000-id-2718080994/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5					R\$ 440.000,00
	Endereço				Rua Arnaldo Cintra, 190/Condominio Spazio Felicità , Vila Moreira
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	2	1	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	50,00	R\$ 440.000,00	R\$ 8.800,00		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	NovajRegular		
URL					https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-a-venda-50-m-por-r\$-3017429122.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-variant&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=1

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 508.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçaça	R\$ 356.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 508.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 247.724 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP: Área privativa com 61,62 m², área total com 124.50 m², fração ideal de 0,28281170%, uma vaga de garagem.

- Informações extraídas do IPTU nº 062.190.1394-8: Construção com 93,00m².

- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 61,62 m².

- Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R\$ 45.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R\$8.100,00 a R\$8.500,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Imóvel pertencente ao Condomínio Vivace Club, conforme documentação fornecida.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 18 de Março de 2026



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

- 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



ID CONDOMÍNIO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



ID RUA



Cliente: Banco ITAÍ
Local: Rua Arnaldo Cintra, 416 - Vila Moreira, São Paulo - SP
Data Base: mar-26
Proposta:
Elaborado POR SARTOS DRETO
Conferido:

Nº do item	Endereço	Empresadiman ta	Constatm (Informações Comerciais)	Preço Comprorvend a (R\$)	Área privativa (m²)	Especulação	Fatur amento	Valor unitário documentad o fatur amento (R\$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Nº de vagas	Anda r	Cobertur a	Terreno			Data
									Padrão (IBAPE)	Fatur (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Fac	Porceto das Beneficiári as				Localização	Nota de Localização	Porceto do Terreno	
1	Rua Arnaldo Cintra, 416 - Vila Moreira, São Paulo SP	Condminio Vivace Club	P&Direita Consultoria Imobiliária (11) 93310-1479	530.000,00	62,00	Baixa	0,95	8.120,97	Apartamento Padrão Média elev. (+)	5,583	10	60	b	0,920	80%	1	-	Não	Privilegiada	10,00	20%	março-26
2	Rua Arnaldo Cintra, 416 - Vila Moreira, São Paulo SP	Condminio Vivace Club	Faster SP (11) 51980818	550.000,00	64,00	Baixa	0,95	8.164,06	Apartamento Padrão Média elev.	5,075	10	60	b	0,920	80%	2	-	Não	Privilegiada	10,00	20%	março-26
3	Rua Arnaldo Cintra, 416 - Vila Moreira, São Paulo SP	Condminio Vivace Club	Podra de Lima Negociar Imobiliária (11) 99627-9556	560.000,00	63,00	Baixa	0,95	8.444,44	Apartamento Padrão Média elev.	5,075	10	60	b	0,920	80%	2	-	Não	Privilegiada	10,00	20%	março-26
4	Rua Arnaldo Cintra, 190 - Vila Moreira, São Paulo SP	Condminio Spazio Felicité	P&Direita Consultoria Imobiliária (11) 93310-1479	485.000,00	57,00	Baixa	0,95	8.082,33	Apartamento Padrão Média elev.	5,075	10	60	b	0,920	80%	1	-	Não	Privilegiada	10,00	20%	março-26
5	Rua Arnaldo Cintra, 190 - Vila Moreira, São Paulo SP	Condminio Spazio Felicité	Tamedaimóvil (11) 96593-5749	440.000,00	50,00	Baixa	0,95	8.260,00	Apartamento Padrão Média elev.	5,075	10	60	b	0,920	80%	1	-	Não	Privilegiada	10,00	20%	março-26
Av	Rua Arnaldo Cintra, 416 - Vila Moreira, São Paulo - SP	Condminio Vivace Club	-	-	61,62	-	-	-	Apartamento Padrão Média elev. (+)	5,583	10	60	c	0,904	-	1	15	Não	Privilegiad a	10,00	-	-

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R\$)	Área privativa (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Aplicado na Parcela das Benefeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)			Aplicado na Parcela do Terreno		Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
					Parcela Benefeitoria	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator An/Vagas	Parcela Terreno	Fator Transposição			
1	Rua Arnaldo Cintra, 416 - Vila Moreira, São Paulo - SP	530.000,00	62,00	8.120,37	80%	0,3827	1,0000	1,0015	1,0000	1,0008	20%	1,0000	8.027,49	0,988	8.027,49
2	Rua Arnaldo Cintra, 416 - Vila Moreira, São Paulo - SP	550.000,00	64,00	8.164,06	80%	0,3827	1,1001	1,0035	1,0000	0,9214	20%	1,0000	8.140,70	0,997	8.140,70
3	Rua Arnaldo Cintra, 416 - Vila Moreira, São Paulo - SP	560.000,00	63,00	8.444,44	80%	0,3827	1,1001	1,0056	1,0000	0,9195	20%	1,0000	8.371,48	0,991	8.371,48
4	Rua Arnaldo Cintra, 190 - Vila Moreira, São Paulo - SP	485.000,00	57,00	8.083,33	80%	0,3827	1,1001	0,9807	1,0000	0,9903	20%	1,0000	8.384,61	1,037	8.384,61
5	Rua Arnaldo Cintra, 190 - Vila Moreira, São Paulo - SP	440.000,00	50,00	8.360,00	80%	0,3827	1,1001	0,9491	1,0000	0,9742	20%	1,0000	8.272,88	0,990	8.272,88
Média													8.239,43	-	8.239,43

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	8.239,43
Desvio Padrão	153,54
Saneamento 30%	10.711,26
Saneamento -30%	5.767,60
Coefficiente de variação Final	1,86%
Coefficiente de variação Inicial	1,93%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	153,54
(1/2) ^ y	2,24
e	105,26
Amplitude do intervalo de confiança	2,56%

1

Valor de mercado	R\$	507.713,83
Valor mercado arredondado	R\$	508.000,00

