

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 141402343806	Data Solicitação 06/11/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente ANDERSON PEREIRA SILVA	CPF/CNPJ 126.746.228-06	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Itacira	Número 1468	Complemento		
Bairro Planalto Paulista	Município São Paulo	UF SP	CEP 04061000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 120.288	Núm. Registro de Imóveis 14º		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
400,00m²	482,00m²
R\$ 2.769,72/m²	R\$ 2.869,11/m²
R\$ 1.107.886,23	R\$ 1.382.912,15
VALOR DE MERCADO	
R\$ 2.491.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.823.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Sobrado		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		25		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		2		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		1		
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		482,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		482,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
482,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
				Acabamento forro/teto

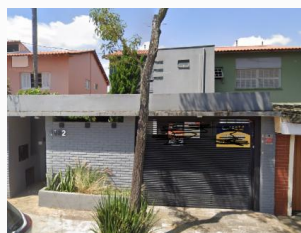
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Metrô Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo 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 Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-alto
13 - Fatores Valorizantes Metrô	
TERRENO	

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
400,00		10,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
10,00		40,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
40,00		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?		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		Sim		
05 - O imóvel possui vaga de garagem?		06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?		
Sim		Sim		
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
Sim		Sim		
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
Sim		Sim		
11 - O imóvel possui características uni-familiares?		12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
Sim		Sim		
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		
Sim		Sim		
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?		
Sim		Não		

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

AMOSTRAS

	199,00		R\$ 1.350.000,00	
	Idade aparente 25		Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
	Área do terreno 300,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL			
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-199m2-venda-RS1350000-id-273108896/			
	AMOSTRA 2			
	R\$ 1.490.000,00			
	Endereço			
	Avenida Irai, 2160 , Indianópolis			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 202,00	Valor R\$ 1.490.000,00		
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 206,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-202m2-venda-RS1490000-id-2731090460/				
AMOSTRA 3				
R\$ 1.550.000,00				
	Endereço			
	Avenida Irai, 1482 , Indianópolis			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 236,00	Valor R\$ 1.550.000,00		
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1550000-id-2731094013/				
AMOSTRA 4				
R\$ 1.500.000,00				
	Endereço			
	Avenida Moaci, 1462 , Planalto Paulista			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 320,00	Valor R\$ 1.500.000,00		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 210,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-320m2-venda-RS1500000-id-2729693841/				
AMOSTRA 5				
R\$ 2.300.000,00				
	Endereço			
	Avenida Piassanguaba, 571 , Planalto Paulista			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 381,00	Valor R\$ 2.300.000,00		
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	25	Novai Regular	70	35,71	0,003	20	0,196	
1	25	Novai Regular	70	35,71	0,003	20	0,195	
2	5	Novai Regular	70	7,14	0,003	20	0,033	
3	10	Novai Regular	70	14,29	0,003	20	0,068	
4	15	Novai Regular	70	21,43	0,003	20	0,106	
5	10	Novai Regular	70	14,29	0,003	20	0,068	

		Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando		482,00	R\$ 2.111,61	1,69	0,196	R\$ 2.869,11	R\$ 1.382.912,15										
1		199,00	R\$ 2.111,61	1,21	0,195	R\$ 2.060,21	R\$ 409.982,47										
2		202,00	R\$ 2.111,61	2,00	0,033	R\$ 4.075,69	R\$ 823.288,58										
3		236,00	R\$ 2.111,61	1,39	0,068	R\$ 2.727,68	R\$ 643.731,64										
4		320,00	R\$ 2.111,61	1,39	0,106	R\$ 2.616,46	R\$ 837.267,89										
5		381,00	R\$ 2.111,61	2,44	0,068	R\$ 4.794,10	R\$ 1.826.551,33										
CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																	
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	Unit. Final	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit.	Unit. Final

10/11/2025 09:53

23°36'52"S / 46°38'54"W



Fachada

10/11/2025 09:53

23°36'52"S / 46°38'54"W



Vizinho esquerdo

10/11/2025 09:53

23°36'52"S / 46°38'54"W



Vizinho direito

10/11/2025 09:54

23°36'52"S / 46°38'55"W



Rua lado direito

10/11/2025 09:54

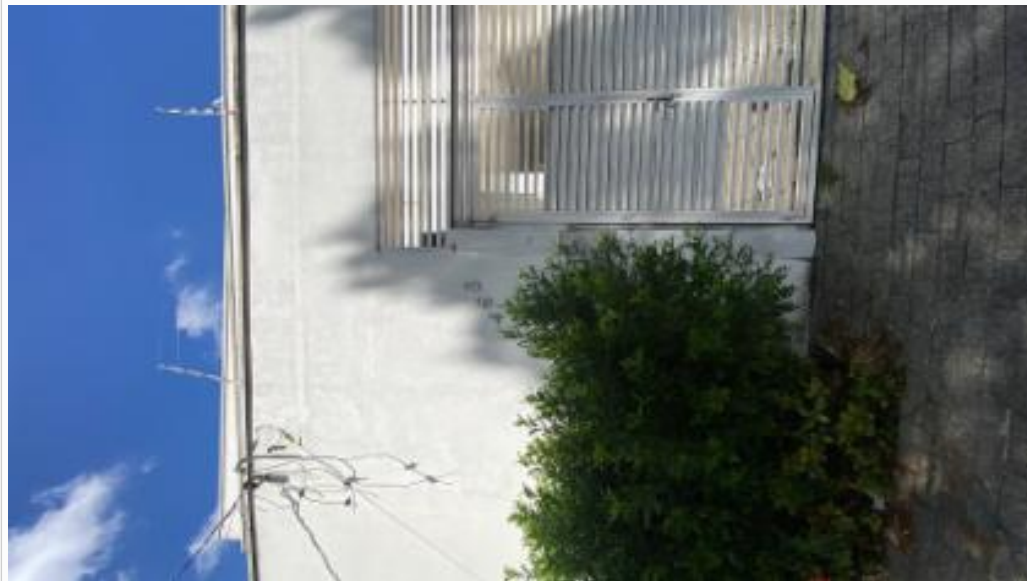
23°36'52"S / 46°38'55"W



Rua lado esquerdo

10/11/2025 09:55

23°36'52"S / 46°38'54"W



Expressão numérica