

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010448070	Data Solicitação 15/08/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente KELY CRISTINA CAMPOS NETO		CPF/CNPJ 247.917.998-28

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Rebouças	Número 499	Complemento Sala Comercial nº401, Edifício Rebouças 499	
Bairro Cerqueira César	Município São Paulo	UF SP	CEP 05401050
Tipo do imóvel Sala Comercial	Matrícula 107.446	Núm. Registro de Imóveis 13º CRI SÃO PAULO - SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA PRIVATIVA 38,44m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 18.402,34/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 707.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 495.000,00

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) 3
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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Vidro
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 38,44
19 - Área Comum (em m²) 34,51	20 - Área Total (em m²) 72,95
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	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
Vistoria Externa	1	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

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 Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Comercial
09 - Padrão de Construção Normal-alto	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Outros - Misto	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 Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Cerqueira César é um bairro de classe alta, localizado na cidade de São Paulo/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso misto. A densidade demográfica da quadra é alta e em sua proximidade a predominância é de alta.	

O imóvel está em uma via de trânsito arterial e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Rebouças (via onde se localiza o avaliando) e Av. Paulista (600 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 350 m do Hospital das Clínicas FMUSP e a 1,0 km do Shopping Center 3.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região Alto	13 - Fatores Valorizantes Nenhum
---	--

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 1,02	

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\$ 750.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Rebouças, 499 , Cerqueira César
	Tipo de Imóvel Sala Comercial
	Qtd. Quartos 0
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 38,00
	Valor R\$ 750.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 19.736,84
	Idade aparente 3
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-com-garagem-sp-sao-paulo-cerqueira-cesar-RS750000/id-18940963/?relatedAds=true

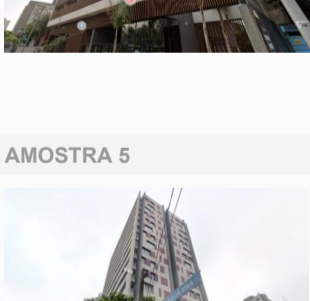
AMOSTRA 2	R\$ 700.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Rebouças, 499 , Cerqueira César
	Tipo de Imóvel Sala Comercial
	Qtd. Quartos 0
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 38,00
	Valor R\$ 700.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 18.421,05
	Idade aparente 3
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-pinheiros-66m2-RS700000/id-25346447/?relatedAds=true

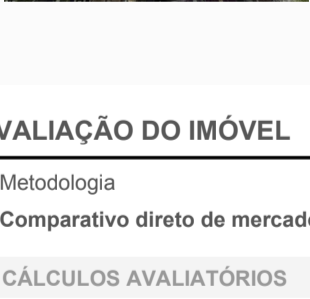
AMOSTRA 3	R\$ 730.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Cristiano Viana, 328 , Cerqueira César
	Tipo de Imóvel Sala Comercial
	Qtd. Quartos 0
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 35,00
	Valor R\$ 730.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 20.857,14
	Idade aparente 3
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-com-garagem-sp-sao-paulo-cerqueira-cesar-RS730000/id-25633959/?relatedAds=true

AMOSTRA 4	R\$ 550.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Eusébio Matoso, 654 , Pinheiros
	Tipo de Imóvel Sala Comercial
	Qtd. Quartos 0
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 29,00
	Valor R\$ 550.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 18.965,52
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-pinheiros-RS550000/id-33400800/?relatedAds=true

AMOSTRA 5	R\$ 680.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Haddock Lobo, 131 , Cerqueira César
	Tipo de Imóvel Sala Comercial
	Qtd. Quartos 0
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 42,00
	Valor R\$ 680.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 16.190,48
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-com-garagem-sp-sao-paulo-cerqueira-cesar-RS680000/id-33435239/?relatedAds=true

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
--	-----------	----------------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----------------------

1	38,00	R\$ 19.736,84	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	-	-	-	1,040	S	R\$ 18.473,68
2	38,00	R\$ 18.421,05	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	-	-	-	1,040	S	R\$ 17.242,11
3	35,00	R\$ 20.857,14	0,90	1,02	1,00	1,04	1,00	0,98	-	-	-	1,040	S	R\$ 19.522,29
4	29,00	R\$ 18.965,52	0,90	1,06	1,11	1,04	0,99	0,93	-	-	-	1,130	S	R\$ 19.287,93
5	42,00	R\$ 16.190,48	0,90	1,02	1,00	1,10	1,06	1,02	-	-	-	1,200	S	R\$ 17.485,71

		R\$ 18.834,21												R\$ 18.402,34
--	--	----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------------

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 18.402,34	R\$ 12.881,64	R\$ 23.923,05

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 18.402,34	R\$ 17.698,71	R\$ 19.105,98
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
1028.3466	5.5881	1.53	0.0765

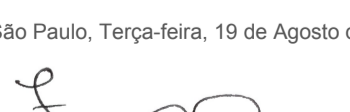
DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
38,44	R\$ 18.402,34	R\$ 707.386,11	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 707.386,11
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 495.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 707.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 19 de Agosto de 2025
--



Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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/ data e hora



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



ID condomínio



ID logradouro



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Rua



Rua



Rua



Mapa elementos