

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 00010326949	Data Solicitação 28/03/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente MARIANA BEZERRA DA SILVA		CPF/CNPJ 152.253.418-02

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Celso Garcia	Número 528	Complemento Loja 24, Galeria do Brás	
Bairro Brás	Município São Paulo	UF SP	CEP 03014000
Tipo do imóvel Loja Comercial/Agencia	Matrícula 26151	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI de São Paulo	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 275.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 205.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Loja	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 45
05 - Ano Construção 1980	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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 26.49
19 - Área Comum (em m²) 18.05	20 - Área Total (em m²) 44.54
21 - Área Averbada (em m²) 44.54	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala	1	Cerâmico	Pintura	Pintura/laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 15	02 - Unidades por Andar 8
03 - N° Total de Unidades 150	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio R\$ 500,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 2 Sub+(ÁREA COMERCIAL)+ 15 PAV	08 - Uso do Edifício Misto

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

Jardins

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Outros - mista

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

Penha, Mooca, Tatuapé

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Metrô

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

0.01

04 - Testada/Frente (em metros)

0.01

05 - Fundos (em metros)**06 - Lado Direito (em metros)****07 - Lado Esquerdo (em metros)****08 - Fração ideal (em %)**

0.31

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?

Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

11 - Observações

loja

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?

Não

15 - Observações

loja

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - 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

Não foi realizado vistoria interna no avaliando. No momento da vistoria o avaliando estava fechado. Durante vistoria o engenheiro foi informado, pelo segurança do condomínio e pelo ponto comercial vizinho, que o avaliando encontra se habitado. Os mesmos informaram que a pessoa vai de 1 a 2 vezes por semana , abre o estabelecimento , atende e depois vai embora. não utiliza para moradia. As fotos internas foram tiradas através do vidro da fachada.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 400.000,00

Endereço
Avenida Celso Garcia, 528 , Brás

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	0	0	0

Área privativa	Valor
30,00	R\$ 400.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-30m2-venda-RS400000-id-2619445991/>
AMOSTRA 2
R\$ 1.248.000,00

Endereço
Avenida Ipiranga, 919 , República

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Lajes Corporativas	0	1	0

Área privativa	Valor
140,00	R\$ 1.248.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-140m2-venda-RS1248000-id-2753211607/>
AMOSTRA 3
R\$ 2.200.000,00

Endereço
Rua Dom José de Barros, 65 , República

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	0	1	0

Área privativa	Valor
130,00	R\$ 2.200.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-130m2-venda-RS2200000-id-2776920327/>
AMOSTRA 4
R\$ 2.960.000,00

Endereço
Praça Franklin Roosevelt, 142 , Consolação

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	0	6	0

Área privativa	Valor
275,00	R\$ 2.960.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-275m2-venda-RS2960000-id-2782221763/>

AMOSTRA 5

R\$ 1.100.000,00



Endereço

Rua dos Andradas, 157 , Centro

Tipo de Imóvel

Loja Comercial/Agencia

Qtd. Quartos

0

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

0

Área privativa

57,00

Valor

R\$ 1.100.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

0,01

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-57m2-venda-RS1100000-id-2703669488/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

I

Grau de fundamentação

III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 275.000,00

Fator de liquidez 0,7455

Valor de venda forçada R\$ 205.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 275.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 31 de Março 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.

28/03/2025 10:57

23°32'20"S / 46°36'26"W



Identificação

28/03/2025 10:58

23°32'20"S / 46°36'26"W



Vista da rua lado esquerdo

28/03/2025 10:59

23°32'22"S / 46°36'25"W



Loja Nº 24 - vista 1

28/03/2025 10:59

23°32'22"S / 46°36'25"W



Loja Nº 24 - vista 2

28/03/2025 10:59

23°32'22"S / 46°36'25"W



Loja Nº 24 - vista 3

28/03/2025 10:59

23°32'22"S / 46°36'25"W



Loja Nº 24 - vista 4

28/03/2025 10:59

23°32'22"S / 46°36'25"W



Loja Nº 24 - identificação

28/03/2025 11:00

23°32'22"S / 46°36'25"W



Fachada - vista 1

28/03/2025 11:00

23°32'20"S / 46°36'27"W



Fachada - vista 2

28/03/2025 11:00

23°32'20"S / 46°36'27"W



Fachada - vista 3

28/03/2025 11:00

23°32'20"S / 46°36'27"W



Fachada - vista 4

28/03/2025 11:00

23°32'20"S / 46°36'27"W



Fachada - vista 5

28/03/2025 11:00

23°32'20"S / 46°36'26"W



Fachada - vista 6

28/03/2025 11:00

23°32'20"S / 46°36'26"W



Entrada

28/03/2025 11:01

23°32'20"S / 46°36'28"W



Placa da rua

31/03/2025 09:46

23°32'22"S / 46°36'25"W



Vista interna - vista 1

31/03/2025 09:46

23°32'22"S / 46°36'25"W



Vista interna - vista 2

31/03/2025 09:46

23°32'22"S / 46°36'25"W



Vista interna - vista 3

31/03/2025 09:47

23°32'22"S / 46°36'25"W



Vista interna - vista 4

31/03/2025 09:47

23°32'22"S / 46°36'25"W



Vista interna - vista 5

31/03/2025 09:47

23°32'22"S / 46°36'25"W



Vista interna - vista 6

31/03/2025 09:47

23°32'22"S / 46°36'25"W



Vista interna - vista 7



numeração



vista da rua

DADOS COMPARATIVOS

Habilitar para cópia

Desfazer

		DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO				
Data:	31/03/2025	Área privativa	26,49	m ²	IPCA	4,83%				
Tipologia:	Escritório	Área privativa homog.	26,49	m ²	SELIC	13,25%				
Endereço:	Av. Celso Garcia, 528	Número de vagas	0	0,85	Andar /pavimento	1	101,00	275.000,00	Coef. Resid. (R)	20%
		Padrão construtivo	1,936	médio	Estado conserv.	b				
		Idade aparente	45	anos	Fator fonte	0,95				

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS		Fator local avaliado								FATORES DE CORREÇÃO										
1	FONTE/FONE/CONDOMÍNIO	LOCALIZAÇÃO	Nº/BAIRRO/CEP	NATUREZA	VALOR R\$	AREA PRIV (m²)	N.º VAGAS	IDADE APAR	ANDAR	100 INDICE LOCAL	FATOR Fonte	FATOR Andar	FATOR Vaga	FATOR Padrão	FATOR Padrão	Estado Conserv	FATOR Idade/Conserv.	FATOR Transposição	VL. UNIT. (inicial) R\$/m²	VL. UNIT. (final) R\$/m²
1	Special Imóveis - Tatuapé (11) 2672-6672 Galeria do Brás	Av. Celso Garcia Banheiros 0 Dormitórios 0	528 Brás 03014-000	oferta ape-zona	400.000,00 13.333,33	30,00	0	35	1	100	0,95	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,836	1,05	b	0,77	1,00	13333,33	10.241,00
2	B E G IMOVEIS (11) 947568523 conj. Cinerama	Av. Ipiranga Banheiros 1 Dormitórios 0	919 Ipiranga 01039-000	oferta pblica-cer	1.248.000,00 8.914,29	140,00	0	40	1	90	0,95	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador -- 1,632	1,19	b	0,86	1,11	8914,29	9.620,08
3	GRUPO POSSI (11) 2175-8255 Galéria califórnia	R. Dom José de Barros Banheiros 1 Dormitórios 0	65 República 01038-100	oferta pblica-cer	2.200.000,00 16.923,08	130,00	0	25	1	100	0,95	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,836	1,05	b	0,63	1,00	16923,08	10.634,88
4	Fabio Branco (11) 99295-6545	Praça Franklin Roosevelt Banheiros 6 Dormitórios 0	142 Bela Vista 01303-020	oferta placao-ce	2.960.000,00 10.763,64	275,00	0	30	1	80	0,95	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador -- 1,632	1,19	b	0,69	1,25	10763,64	10.495,15
5	SP Centro Imóveis : (11) 3107-2129	R. dos Andradas Banheiros 2 Dormitórios 0	157 Santa Ifigênia 17490-068	oferta ifigenia-c	1.100.000,00 19.298,25	57,00	0	25	1	100	0,95	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,040	0,95	b	0,63	1,00	19298,25	10.972,50

CONSIDERAÇÕES

A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.

Vida útil (anos)

MÉDIA	R\$	10.392,72
DESV. PADRÃO	R\$	506,28
LIM. SUP.	R\$	13.510,54
LIM. INF.	R\$	7.274,91
MÉDIA PONDER.	R\$	10.392,72

Área	vagas	padrão	idade	Vr. unitário	Valor do imóvel - R\$
26,49	0	1,936	45	10.392,72	275.000,00
					205.000,00