LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAL5075
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010222235**	**12/06/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	**Marcos Fortunato Taveira**	**5.068.999.408**
Proponente		CPF/CNPJ
CLAUDIA REGINA DE JESUS PEREIRA		**267.184.628-29**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Álvaro Carlos Leal	**91**	**CASA: LOTE 14 QUADRA 02**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Itatinga	**São Paulo**	**SP**	**02635030**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Sobrado	**14.960**	**15º CRI SÃO PAULO/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
330,00m²	**188,98m²**
R$ 1.539,57/m²	**R$ 2.514,00/m²**
R$ 508.057,43	**R$ 475.095,75**

VALOR DE MERCADO
R$ 983.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 688.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
2

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
188.98

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
188.98

21 - Área Averbada (em m²)
188.98

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
Trata-se de vistoria externa	1	-	-	-

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
Segurança
Lazer
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-baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Aclive (> 10%)

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
330

04 - Testada/Frente (em metros)
24

05 - Fundos (em metros)

06 - Lado Direito (em metros)

07 - Lado Esquerdo (em metros)

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 concluso, 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 habitalidade?
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 - Trata-se de vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Trata-se de vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Trata-se de vistoria externa

04 - Observações Finais
Imóvel residencial situado à Rua Álvaro Carlos Leal, 91 - Lote 14 Quadra 2, Jardim Itatinga, Município de São Paulo - SP. Coordenada de localização: 23°27'26.6"S 46°38'30.6"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 14960 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, Notificação de Lançamento de IPTU com inscrição nº 127.302.0015-1 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

No local o imóvel estava identificado por nº 45, vinculamos o imóvel a documentação através da ferramenta de Georroseamento (Geo Samba), e através do laudo anterior fornecido.

Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Existem indícios de que o imóvel encontra-se ocupado, a fachada encontra-se bem preservada e limpa.

A matrícula averba uma área de terreno de 330,00m² e área total construída, averbada, de 188,98m².

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contemplando o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 760.000,00



Endereço
Rua Nemésio Ramos Figueira, 0 , Vila Pedra Branca

Tipo do Imóvel
Sobrado

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
3

Qtd. Vagas
4

Área privativa
120,00

Valor
R$ 760.000,00

Idade aparente
8

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Novo/Regular

Área do terreno
200,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.imobiliariapeloso.com.br/imovel/sobrado-sao-paulo-3-quartos-120-m/SO0767-PFH

AMOSTRA 2

R$ 890.000,00



Endereço
Rua Mario Lopes, 328 , Vila Rosa

Tipo do Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
3

Qtd. Vagas
3

Área privativa
220,00

Valor
R$ 890.000,00

Idade aparente
25

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
238,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive até 5%

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-horto-florestal-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-238m2-venda-RS890000-id-2763338821/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 3

R$ 280.000,00



Endereço
Rua Raul Bispo dos Santos, 0 , Vila Pedra Branca

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 280.000,00

Área do terreno
150,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Aclive ate 15%

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pedra-branca-zona-norte-sao-paulo-150m2-venda-RS280000-id-2748911694/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 4

R$ 370.000,00

Endereço
Rua Doutor Garcia, 0 , Vila Santos

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 370.000,00

Área do terreno
250,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive de 10% a 20%

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pedra-branca-zona-norte-sao-paulo-250m2-venda-RS370000-id-2774062339/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5

R$ 320.000,00

Endereço
Rua Bandonel de Almeida Lima, 0 , Vila Pedra Branca

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 320.000,00

Área do terreno
160,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive de 5% a 10%

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pedra-branca-zona-norte-sao-paulo-160m2-venda-RS320000-id-2774065644/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Método Evolutivo

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Regular/Reparos simples	70	14,29	0,081	20	0,125
1	8	Novo/Regular	70	11,43	0,003	20	0,053
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	188,98	R$ 2.667,04	1,39	0,125	R$ 2.914,00	R$ 475.095,75
1	120,00	R$ 2.667,04	1,56	0,053	R$ 3.053,68	R$ 366.441,54
2	220,00	R$ 2.667,04	1,21	0,209	R$ 1.978,38	R$ 435.244,62
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	200,00	R$ 393.556,46	R$ 1.967,78	1,00	0,90	0,94	0,98	-	-	-	-	-	0,892	S	R$ 1.980,42
2	238,00	R$ 454.755,38	R$ 1.910,74	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 1.582,09
3	180,00	R$ 280.000,00	R$ 1.555,56	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	0,930	S	R$ 1.302,00
4	250,00	R$ 370.000,00	R$ 1.480,00	1,00	0,90	0,93	1,19	-	-	-	-	-	1,120	S	R$ 1.492,47
5	160,00	R$ 320.000,00	R$ 2.000,00	1,00	0,90	0,91	1,06	-	-	-	-	-	0,967	S	R$ 1.740,86

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos
5

Valor unitário médio
R$ 1.539,57

Limite inferior -30% (R$/m²)
R$ 1.077,70

Limite superior +30% (R$/m²)
R$ 2.001,44

SANEAMENTO

N° elementos
5

Valor unitário médio
R$ 1.539,57

Limite inferior -30% (R$/m²)
R$ 1.429,96

Limite superior +30% (R$/m²)
R$ 1.649,18

Desvio padrão
160,1956

Coef. Variação
10,4052

T de Student
1,53

Intervalo Confiabilidade
0,1424

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)
330,00

Valor unitário(R$/m²)
R$ 1.539,57

Valor parcial (R$)
R$ 508.057,43

Área construída averbada (m²)
188,98

Valor unitário (R$/m²)
R$ 2.514,00

Valor parcial (R$)
R$ 475.096,75

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 983.153,18**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 983.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 688.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 983.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 16 de Junho de 2025

Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

- 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". Caso ao proponente verificar a exata localização, metragem, dívidas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada do avaliando



Identificação



Fachada do avaliando vista 01



Fachada do avaliando vista 02



Fachada do avaliando vista 03



Logradouro



Logradouro Rua Álvaro Carlos Leal



Logradouro Rua Álvaro Carlos Leal



Logradouro Rua Álvaro Carlos Leal



Geoprocessamento