

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 583400169246.	Data Solicitação 01/06/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente SAMUEL PORTO DA SILVA	CPF/CNPJ 346.428.688-60	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Estrada do Sabão	Número 1.403	Complemento APTO 118, BL 1, EDI TOM - COND ALAMEDA DOS MÚSICOS	
Bairro Jardim Maristela	Município São Paulo	UF SP	CEP 02806000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 142.366	Núm. Registro de Imóveis 18º CRI SÃO PAULO/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

50,27m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 5.275,72/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 265.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 192.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 50,27
19 - Área Comum (em m²) 38,62	20 - Área Total (em m²) 88,89
21 - Área Averbada (em m²) 88,89	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	

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

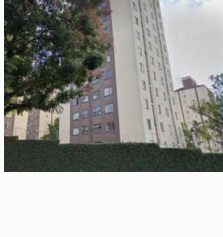
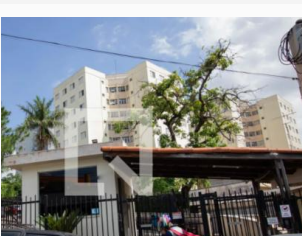
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais 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 VILA ZATTI,BRAISLANDIA, JD MARISTELA, JD DO TIRO, VILA MIRIAM	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,33

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 APTO 118, BL 1, EDI TOM - COND ALAMEDA DOS MÚSICOS

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 270.000,00
	Endereço Estrada do Sabão, 1403 , Jardim Maristela	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 51,00	Valor R\$ 270.000,00
	Idade aparente 20	Qtd. Banheiros 1
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maristela-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-RS270000-id-2877113779/?source=ranking%2Crp	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 2		R\$ 280.000,00
	Endereço Rua Doutor Augusto do Amaral, 94 , Vila Nina	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 46,90	Valor R\$ 280.000,00
	Idade aparente 10	Qtd. Banheiros 1
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prq-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS280000-id-2707340855/	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 3		R\$ 235.000,00
	Endereço Rua Rui de Moraes Apocalipse, 326 , Jardim do Tiro	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 50,00	Valor R\$ 235.000,00
	Idade aparente 20	Qtd. Banheiros 1
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS235000-id-2635999456/	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 4		R\$ 230.000,00
	Endereço Rua Rui de Moraes Apocalipse, 312 , Jardim do Tiro	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 52,00	Valor R\$ 230.000,00
	Idade aparente 25	Qtd. Banheiros 1
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS230000-id-2534243923/	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 5		R\$ 249.000,00
	Endereço Rua Raulino Galdino da Silva, 1020 , Jardim Maristela	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 50,00	Valor R\$ 249.000,00
	Idade aparente 21	Qtd. Banheiros 1
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maristela-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS249000-id-2711860394/	Qtd. Vagas 1

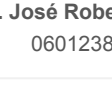
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS															
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)	
1	51,00	R\$ 5.294,12	0,95	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 5.280,88	
2	46,90	R\$ 5.970,15	0,95	1,00	0,90	1,05	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 5.388,06	
3	50,00	R\$ 4.700,00	0,95	1,12	1,00	1,04	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 5.179,40	
4	52,00	R\$ 4.423,08	0,95	1,12	1,07	1,01	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 5.042,31	
5	50,00	R\$ 4.980,00	0,95	1,13	1,02	1,01	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 5.487,96	
R\$ 5.073,47													R\$ 5.275,72		
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Andar)															
HOMOGENEIZAÇÃO															
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)								
5	R\$ 5.275,72		R\$ 3.693,01				R\$ 6.858,44								
SANEAMENTO															
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)								
5	R\$ 5.275,72		R\$ 5.156,50				R\$ 5.394,95								
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade								
174.2484	3.3028		1.53				0.0452								
DETALHAMENTO DOS VALORES															
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)									
50,27		R\$ 5.275,72				R\$ 265.210,61									
QUADRO DE RESUMO															
Valor de avaliação			R\$ 265.210,61												
Fator de liquidez			0,7245												
Valor de venda forçada			R\$ 192.000,00												
AVALIAÇÃO FINAL															
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 265.000,00												
RESPONSÁVEL PELO LAUDO															

São Paulo, Quarta-feira, 10 de Junho de 2026

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 10 de Junho de 2026



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.



Fachada



id



fachada



placa.



via esq



via dir.



CROQUI LOC