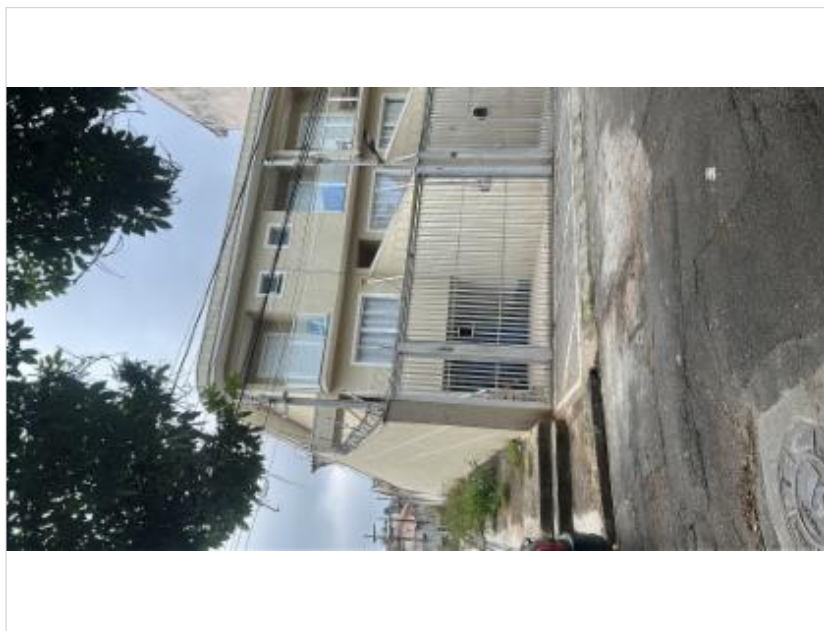


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010245586	Data Solicitação 12/05/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente DANIELLY ALENCAR DE ALMEIDA DELL ISOLA		CPF/CNPJ 430.629.518-42

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Nova Jaraguá	Número 135	Complemento CASA	
Bairro Jaraguá	Município São Paulo	UF SP	CEP 05180150
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 256.740	Núm. Registro de Imóveis 18º CRI SÃO PAULO / SP	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****121,35m²****R\$ 1.801,15/m²****R\$ 218.569,16****ÁREA CONSTRUÍDA****131,89m²****R\$ 3.106,32/m²****R\$ 409.692,13****VALOR DE MERCADO****R\$ 628.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 457.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado			
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5			
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Outro - vistoria externa			
09 - Fechamento das Paredes Outro - vistoria externa	10 - N° Pavimentos da Unidade 3			
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1			
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1			
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura			
17 - Esquadrias Outro - vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 131.89			
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 131.89			
21 - Área Averbada (em m²) 131.89	22 - Área não Averbada (em m²) 0			
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 Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola 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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 121.35	04 - Testada/Frente (em metros) 5.9
05 - Fundos (em metros) 5.14	06 - Lado Direito (em metros) 21.42
07 - Lado Esquerdo (em metros) 22.5	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 com 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\$ 489.000,00

	Endereço Rua Mar Alto, 46 , Jaraguá	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
		Área privativa 100,00	Valor R\$ 489.000,00	Estado de conservação Nova/Regular	
		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular	
		Área do terreno 97,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS489000-id-2741924176/?source=ranking%2CPr				

AMOSTRA 2 R\$ 640.000,00

	Endereço Rua Gailarda, 46 , Jaraguá	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
		Área privativa 165,00	Valor R\$ 640.000,00	Estado de conservação Nova/Regular	
		Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular	
		Área do terreno 158,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS640000-id-2783009032/?source=ranking%2CPr				

AMOSTRA 3 R\$ 595.000,00

	Endereço Rua Turvânia, 20 , Jaraguá	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
		Área privativa 95,00	Valor R\$ 595.000,00	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
		Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
		Área do terreno 96,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS595000-id-2693773578/?source=ranking%2CPr				

AMOSTRA 4 R\$ 510.000,00

	Endereço Rua Maestro Tavares de Lima, 28 , Jaraguá	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
		Área privativa 120,00	Valor R\$ 510.000,00	Estado de conservação Nova/Regular	
		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular	
		Área do terreno 73,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS510000-id-2618557534/?source=ranking%2CPr				

AMOSTRA 5 R\$ 450.000,00

	Endereço Rua Ana Jaqueline, 53 , Jardim Santa Lucrécia	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
		Área privativa 123,00	Valor R\$ 450.000,00	Estado de conservação Nova/Regular	
		Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular	
		Área do terreno 65,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-123m2-venda-RS450000-id-2645562459/?source=ranking%2CPr				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão I	Grau de fundamentação III
---------------------------------	-----------------------	------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14	0,000	20	0,030
1	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
2	25	Nova/Regular	70	35,71	0,003	20	0,195
3		Nova(até 5 anos)	70			20	
4	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
5	15	Nova/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	131,89	R\$ 2.053,66	1,56	0,030	R\$ 3.106,32	R\$ 409.692,13
1	100,00	R\$ 2.053,66	1,56	0,068	R\$ 2.985,86	R\$ 298.585,73
2	165,00	R\$ 2.053,66	1,21	0,195	R\$ 2.000,37	R\$ 330.060,60
3	95,00	R\$ 2.053,66	1,98		R\$ 4.066,25	R\$ 386.293,45
4	120,00	R\$ 2.053,66	1,56	0,068	R\$ 2.985,86	R\$ 358.302,88
5	123,00	R\$ 2.053,66	1,38	0,106	R\$ 2.533,64	R\$ 311.637,89

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit. I.	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	97,00	R\$ 190.414,27	R\$ 1.963,03	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 1.696,06
2	158,00	R\$ 309.939,36	R\$ 1.961,64	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 1.853,75
3	96,00	R\$ 208.706,55	R\$ 2.174,03	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 1.878,36
4	73,00	R\$ 151.697,12	R\$ 2.078,04	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 1.776,73
5	65,00	R\$ 138.362,11	R\$ 2.128,65	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 1.800,84

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 1.801,15	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.260,80	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 2.341,49
-------------------	--------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 1.801,15	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.752,32	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 1.849,97
Desvio padrão 71.359	Coef. Variação 3.9619	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0542

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 121,35	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 1.801,15	Valor parcial (R\$) R\$ 218.569,16
Área construída averbada (m²) 131,89	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.106,32	Valor parcial (R\$) R\$ 409.692,13

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 628.261,29
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 628.000,00
Fator de liquidez	0,7273
Valor de venda forçada	R\$ 457.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 628.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 13 de Maio 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.

13/05/2025 08:22

23°27'31"S / 46°45'2"W



Fachada

13/05/2025 08:20

23°27'32"S / 46°45'2"W



Vista da rua

13/05/2025 08:21

23°27'30"S / 46°45'2"W



Vista da rua

13/05/2025 08:21

23°27'30"S / 46°45'2"W



Vista da rua

13/05/2025 08:21

23°27'30"S / 46°45'2"W



Fachada

13/05/2025 08:21

23°27'31"S / 46°45'2"W



Fachada

13/05/2025 08:22

23°27'31"S / 46°45'2"W



Identificação

13/05/2025 08:22

23°27'31"S / 46°45'2"W



Vizinhos

13/05/2025 08:22

23°27'31"S / 46°45'2"W



Vizinho à esquerda