

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010229647</b>	Data Solicitação <b>20/12/2024</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>LUIZ ROBERTO CARDONA DA SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>029.605.008-30</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Pereira da Nóbrega</b>	Número <b>324</b>	Complemento <b>AP 93 ED NEW ISLAND DEPÓSITO 20</b>	
Bairro <b>Vila Monumento</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>01549020</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>134.178</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>6º</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 1.253.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 953.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 25
<b>05 - Ano Construção</b> 1997	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 3	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 205.17
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 159.34	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 364.51
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 364.51	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - N° Total de Unidades</b>	<b>04 - N° de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal-alto

**10 - Estado de Conservação**

Bom

**11 - Infraestrutura**

Depósito Individual

Interfone

Jardins

Vigilância Eletrônica

**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

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****12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Fração ideal (em %)**

3.97

**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**

AP 93 ED NEW ISLAND DEPÓSITO 20

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 1.285.000,00**


Endereço  
**Rua Pereira da Nóbrega, 324 , Vila Monumento**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>5</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>205,00</b>	Valor <b>R\$ 1.285.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 6.268,29</b>
---------------------------------	----------------------------------	--

Idade aparente <b>25</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	--

URL

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/893306582/comprar/apartamento-3-quartos-vila-monumento-sao-paulo?from\\_route=%22condominium\\_page%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/893306582/comprar/apartamento-3-quartos-vila-monumento-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22)

**AMOSTRA 2**
**R\$ 2.200.000,00**


Endereço  
**Rua Frederico Von Martius, 275 , Vila Monumento**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>	Qtd. Banheiros <b>5</b>	Qtd. Vagas <b>6</b>
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>400,00</b>	Valor <b>R\$ 2.200.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.500,00</b>
---------------------------------	----------------------------------	--

Idade aparente <b>25</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	--

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-vila-monumento-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS2200000-id-2470277706/>

**AMOSTRA 3**
**R\$ 900.000,00**


Endereço  
**Rua Paulo Orozimbo, 364 , Cambuci**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>168,00</b>	Valor <b>R\$ 900.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.357,14</b>
---------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente <b>25</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	--

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-168m2-venda-RS900000-id-2658626356/>

**AMOSTRA 4**
**R\$ 1.175.000,00**


Endereço  
**Rua Mazzini, 495 , Aclimação**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>4</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>175,00</b>	Valor <b>R\$ 1.175.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 6.714,29</b>
---------------------------------	----------------------------------	--

Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	--

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-175m2-venda-RS1175000-id-2697594180/>

**AMOSTRA 5**
**R\$ 1.280.000,00**


Endereço  
**Rua Alcindo Guanabara, 160 , Jardim da Glória**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>160,00</b>	Valor <b>R\$ 1.280.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.000,00</b>
---------------------------------	----------------------------------	--

Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	--

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS1280000-id-2579568750/>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

### QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	<b>R\$ 1.253.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7606</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 953.000,00</b>

### AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 1.253.000,00</b>
--	-------------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 21 de Dezembro de 2024



**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



condominio



rua



rua



logradouro

**DADOS COMPARATIVOS**

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO					
Data:	21/12/2024	Área privativa	205,17 m²	ÍPCA SELIC	4,86%	106,25	1.253.000,00	Regular	Coef. Resid. (R) <input type="text" value="20%"/>
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	205,17 m²	Índice de construção	12,25%				
Endereço:	R. Pereira da Nóbrega, 324	Número de vagas	3 1,08	Estado conserv.	9				
		Padrão construtivo	2,160 médio	Fator fonte	b				
		Idade aparente	25 anos		0,95				

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS			FATOR LOCAL AVALIADO							FATORES DE CORREÇÃO									
Fonte/Fone/Condomínio	Localização	Nº/Bairro/CEP	Natureza	Valor R\$	Área Priv (m²)	N.º Vagas	Idade Apar	Andar	Índice 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	Quinto Andar 11 4020-1955 Edifício New Island	R. Pereira da Nóbrega Banheiros 5 Dormitórios 3 Vila Monumento 01549-020	oferta o-3-quart	1.285.000,00 6.268,29	205,00	3	25	9	100	0,95	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1,00	b	1,00	1,00	6268,29	5.954,88
2	ADMPLAN NEGÓCIOS (11) 99378-2833 Condomínio Edifício Royal	R. Frederico Von Martius Banheiros 5 Dormitórios 4 Ipiranga 01548-010	oferta to-zona-s	2.200.000,00 5.500,00	400,00	6	25	11	100	0,95	1,00	0,98	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,00	1,00	5500,00	5.734,96
3	Klabin Imóveis (11) 5575-6988 Edifício Flávia	R. Paulo Orozimbo Banheiros 3 Dormitórios 2 Aclimação 01535-000	oferta o-centro-s	900.000,00 5.357,14	168,00	2	25	17	100	0,95	0,98	1,02	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,00	1,00	5357,14	5.697,72
4	CHIMENTO IMÓVEIS (11) 94122-4890 Condomínio Roberta	Rua Mazzini Banheiros 4 Dormitórios 3 Aclimação 01528-000	oferta o-centro-s	1.175.000,00 6.714,29	175,00	3	20	10	100	0,95	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1,00	b	0,93	1,00	6714,29	5.932,07
5	Denise Stylo (11) 98136-1101 Edifício Parque da Glória	R. Alcindo Guanabara Banheiros 3 Dormitórios 3 Jardim da Glória 01546-020	oferta o-centro-s	1.280.000,00 8.000,00	160,00	2	20	8	100	0,95	1,00	1,02	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1,00	b	0,93	1,00	8000,00	7.209,36
CONSIDERAÇÕES					<p>A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.</p> <p align="center">Vida útil (anos) <input type="text" value="60"/></p>										MÉDIA	R\$	6.105,80		
															DESV. PADRÃO	R\$	627,47		
															LIM. SUP.	R\$	7.937,54		
															LIM. INF.	R\$	4.274,06		
															MÉDIA PONDER.	R\$	6.105,80		
					Área	vagas	padrão	idade					Vr. unitário					Valor do imóvel - R\$	
					205,17	3	2,160	25					6.105,80					1.253.000,00	
																			953.000,00