

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010391128	Data Solicitação 07/08/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente Roberto Domingues Filho		CPF/CNPJ 305.707.848-67

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Benedito Mari	Número 396	Complemento	
Bairro Vila Genioli	Município São Paulo	UF SP	CEP 02933000
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 174.052	Núm. Registro de Imóveis 16º	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****114,48m²****R\$ 2.643,59/m²****R\$ 302.638,44****ÁREA CONSTRUÍDA****125,65m²****R\$ 2.845,13/m²****R\$ 357.489,96****VALOR DE MERCADO****R\$ 660.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 484.000,00**

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) 5
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) 125,65
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 125,65
21 - Área Averbada (em m²) 125,65	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	
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 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 Vila Iorio, Jd Felicidade, Freguesia do Ó.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Declive (< 10%)	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 114,48	04 - Testada/Frente (em metros) 4,07
05 - Fundos (em metros) 4,19	06 - Lado Direito (em metros) 28,30
07 - Lado Esquerdo (em metros) 29,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - 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\$ 850.000,00
	Endereço Rua José Benedito Mari, 213 , Vila Palmeiras
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 155,00
	Valor R\$ 850.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 100,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-palmeiras-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-155m2-venda-RS850000-id-2823138732/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 1.250.000,00
	Endereço Rua José Correia Lima, 451 , Jardim Felicidade (Zona Oeste)
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 284,00
	Valor R\$ 1.250.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova Regular
	Área do terreno 150,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-felicidade-zona-oeste-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-284m2-venda-RS1250000-id-2670923941/
AMOSTRA 3	R\$ 680.000,00
	Endereço Rua José Benedito Mari, 386 , Vila Palmeiras
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 125,00
	Valor R\$ 680.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 114,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-palmeiras-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS680000-id-2807105216/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 880.000,00
	Endereço Rua Tapendi, 389 , Vila Catupia
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 151,00
	Valor R\$ 880.000,00
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova Regular
	Área do terreno 115,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-pirituba-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS880000-id-2820614334/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 850.000,00
	Endereço Rua José Mauro de Vasconcelos, 234 , Jardim Pinheiros
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 6
	Área privativa 182,00
	Valor R\$ 850.000,00
	Idade aparente 25
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova Regular
	Área do terreno 150,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-libano-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-182m2-venda-RS850000-id-2453391899/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	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	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14		20	0,030
2	15	Nova Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
3	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14		20	0,030
4	20	Nova Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
5	25	Nova Regular	70	35,71	0,003	20	0,195

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	125,65	R\$ 2.100,45	1,40	0,030	R\$ 2.845,13	R\$ 357.489,96
1	155,00	R\$ 2.100,45	1,78	0,030	R\$ 3.618,49	R\$ 560.865,52
2	284,00	R\$ 2.100,45	1,56	0,106	R\$ 2.929,37	R\$ 831.941,53
3	125,00	R\$ 2.100,45	1,39	0,030	R\$ 2.823,89	R\$ 352.985,87
4	151,00	R\$ 2.100,45	1,98	0,149	R\$ 3.539,22	R\$ 534.421,65
5	182,00	R\$ 2.100,45	1,39	0,195	R\$ 2.343,54	R\$ 426.523,38

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	100,00	R\$ 289.134,48	R\$ 2.891,34	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 2.550,17
2	150,00	R\$ 418.058,47	R\$ 2.787,06	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 2.633,77
3	114,00	R\$ 327.014,13	R\$ 2.868,54	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 2.607,51
4	115,00	R\$ 345.578,35	R\$ 3.005,03	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 2.758,62
5	150,00	R\$ 423.476,62	R\$ 2.823,18	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 2.667,90

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.643,59	R\$ 1.850,51	R\$ 3.436,67

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.643,59	R\$ 2.590,65	R\$ 2.696,54

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
77.3768	2.927	1.53	0.0401

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
114,48	R\$ 2.643,59	R\$ 302.638,44

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
125,65	R\$ 2.845,13	R\$ 357.489,96

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 660.128,40
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 660.000,00
Fator de liquidez	0,7328
Valor de venda forçada	R\$ 484.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 660.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 11 de Agosto 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.



Fachada



Fachada



Fachada



Foto app



Logradouro



Número



Rua lado direito



Rua lado esquerdo



Vista acesso



Vista acesso



Vista acesso