

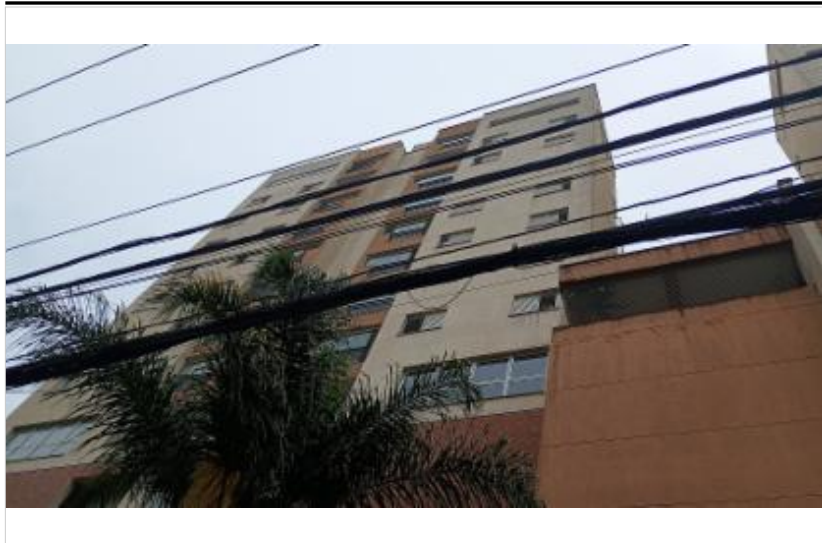
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 583300421338	Data Solicitação 12/11/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente PALOMA PITERI BARROSO		CPF/CNPJ 349.354.868-05

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Paulo de Avelar	Número 535	Complemento Apto. 64, Bloco A, Res. parada Inglesa Smart Clube	
Bairro Vila Dom Pedro II	Município São Paulo	UF SP	CEP 02243010
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 235.754	Núm. Registro de Imóveis 15° CRI de São Paulo/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III
GRAU DE PRECISÃO I
ÁREA PRIVATIVA 57,34m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 7.856,99/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 451.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 329.000,00

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) 10
05 - Ano Construção 2014	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 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 57,34
19 - Área Comum (em m²) 91,56	20 - Área Total (em m²) 148,90
21 - Área Averbada (em m²) 148,90	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 10	02 - Unidades por Andar 8
03 - N° Total de Unidades 80	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio R\$ 700,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 2 Sob+T+10 Pav	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Jardins Lavanderia Coletiva Piscina Playground Quadra Esportiva Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas 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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping 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 Jardim São Paulo, Vila Mazzei, Tucuruvi	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Fração ideal (em %) 1,59

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 Não foi realizado vistoria interna no imóvel, portaria informou que o avaliando esta ocupado. Apto. 64, Bloco A, Res. parada Inglesa Smart Clube

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.300.000,00

Endereço Rua Sílvio Rodini, 247 , Vila Dom Pedro II			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
Área privativa 100,00	Valor R\$ 1.300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 13.000,00	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parada-inglesa-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS1300000-id-2693116036/			

AMOSTRA 2

R\$ 670.000,00

Endereço Rua do Imperador, 330 , Vila Paiva			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 61,52	Valor R\$ 670.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.890,77	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-paiva-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS670000-id-2638796560/			

AMOSTRA 3

R\$ 665.000,00

Endereço Rua do Imperador, 1577 , Vila Paiva			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 79,00	Valor R\$ 665.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.417,72	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guilherme-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-79m2-venda-RS665000-id-2636065585/			

AMOSTRA 4

R\$ 640.000,00

Endereço Rua do Imperador, 1949 , Vila Paiva			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 69,00	Valor R\$ 640.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.275,36	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guilherme-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS640000-id-2566276176/			

AMOSTRA 5

R\$ 690.000,00

Endereço Rua do Imperador, 1949 , Vila Paiva			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 69,00	Valor R\$ 690.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.000,00	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-maria-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS690000-id-2628827797/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão I	Grau de fundamentação III
--	-----------------------	------------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	100,00	R\$ 13.000,00	0,90	1,00	0,74	0,96	0,97	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 7.839,00
2	61,52	R\$ 10.890,77	0,90	1,05	0,81	0,96	1,00	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 8.037,39
3	79,00	R\$ 8.417,72	0,90	1,00	1,00	1,05	0,99	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 7.878,99
4	69,00	R\$ 9.275,36	0,90	1,05	0,89	0,96	0,99	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 7.429,57
5	69,00	R\$ 10.000,00	0,90	1,05	0,89	0,96	1,00	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 8.100,00
		R\$ 10.316,77												R\$ 7.856,99

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 7.856,99	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 5.499,89	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 10.214,08
-------------------	--------------------------------------	---	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 7.856,99	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 7.677,55	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 8.036,43
-------------------	--------------------------------------	---	---

Desvio padrão 262.248	Coef. Variação 3.3378	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0457
--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 57,34	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.856,99	Valor parcial (R\$) R\$ 450.519,68
-----------------------------	---	---------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 450.519,68
Fator de liquidez	0,7311
Valor de venda forçada	R\$ 329.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 451.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 14 de Novembro 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.

13/11/2025 10:40

23°29'35"S / 46°36'19"W



Fachada - vista 1

13/11/2025 10:40

23°29'34"S / 46°36'19"W



Fachada - vista 2

13/11/2025 10:40

23°29'34"S / 46°36'19"W



Numeração

13/11/2025 10:40

23°29'34"S / 46°36'19"W



535

13/11/2025 10:40

23°29'34"S / 46°36'19"W



Vista da rua lado esquerdo

13/11/2025 10:40

23°29'34"S / 46°36'19"W



Fachada - vista 3

13/11/2025 10:41

23°29'34"S / 46°36'19"W



Fachada - vista 4

13/11/2025 10:41

23°29'34"S / 46°36'19"W



Fachada - vista 5

13/11/2025 10:41

23°29'34"S / 46°36'19"W



Portaria