

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010423836</b>	Data Solicitação <b>03/02/2026</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>BEATRIZ DE MATOS SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>381.949.648-30</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Cirino Faro</b>	Número <b>58</b>	Complemento	
Bairro <b>Vila Gumerindo</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>04130030</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>9348</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>14º</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****81,75m<sup>2</sup>****R\$ 4.589,95/m<sup>2</sup>****R\$ 375.228,44****ÁREA CONSTRUÍDA****81,00m<sup>2</sup>****R\$ 2.096,23/m<sup>2</sup>****R\$ 169.794,39****VALOR DE MERCADO****R\$ 545.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 394.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 30
<b>05 - Ano Construção</b>	<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> 2	<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> Madeira	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 81,00
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 81,00
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 81,00	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	
<b>24 - Cômodos</b>	

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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Metrô Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 81,75	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 5,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 5,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 16,35
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 16,35	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> vistoria externa

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 1.050.000,00
	Endereço <b>Rua Tupanaci, 336 , Vila Guercindo</b>
	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>
	Qtd. Quartos <b>3</b>
	Qtd. Banheiros <b>5</b>
	Qtd. Vagas <b>3</b>
	Área privativa <b>180,00</b>
	Valor <b>R\$ 1.050.000,00</b>
	Idade aparente <b>15</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Área do terreno <b>105,00</b>
	Padrão terreno <b>Médio</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-guercindo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-182m2-venda-RS1050000-id-263953011/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-guercindo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-182m2-venda-RS1050000-id-263953011/</a>
AMOSTRA 2	R\$ 600.000,00
	Endereço <b>Rua Doutor Mário Vicente, 937 , Vila Dom Pedro I</b>
	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>
	Qtd. Quartos <b>2</b>
	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>84,00</b>
	Valor <b>R\$ 600.000,00</b>
	Idade aparente <b>20</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Área do terreno <b>84,00</b>
	Padrão terreno <b>Médio</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-84m2-venda-RS600000-id-2614896536/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-84m2-venda-RS600000-id-2614896536/</a>
AMOSTRA 3	R\$ 950.000,00
	Endereço <b>Rua Caçador de Esmeraldas, 104 , Vila São José (Ipiranga)</b>
	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>
	Qtd. Quartos <b>3</b>
	Qtd. Banheiros <b>4</b>
	Qtd. Vagas <b>4</b>
	Área privativa <b>179,00</b>
	Valor <b>R\$ 950.000,00</b>
	Idade aparente <b>35</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Área do terreno <b>138,00</b>
	Padrão terreno <b>Médio</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-179m2-venda-RS950000-id-2638410460/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-179m2-venda-RS950000-id-2638410460/</a>
AMOSTRA 4	R\$ 890.000,00
	Endereço <b>Rua Manoel Dias Mendes, 85 , Vila Firmiano Pinto</b>
	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>
	Qtd. Quartos <b>3</b>
	Qtd. Banheiros <b>3</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>115,00</b>
	Valor <b>R\$ 890.000,00</b>
	Idade aparente <b>20</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Área do terreno <b>130,00</b>
	Padrão terreno <b>Médio</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-115m2-venda-RS890000-id-2624663490/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-115m2-venda-RS890000-id-2624663490/</a>
AMOSTRA 5	R\$ 1.595.000,00
	Endereço <b>Rua Tupanaci, 420 , Vila Guercindo</b>
	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>
	Qtd. Quartos <b>3</b>
	Qtd. Banheiros <b>4</b>
	Qtd. Vagas <b>4</b>
	Área privativa <b>200,00</b>
	Valor <b>R\$ 1.595.000,00</b>
	Idade aparente <b>15</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Área do terreno <b>196,00</b>
	Padrão terreno <b>Médio</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-guercindo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1595000-id-2597100934/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-guercindo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1595000-id-2597100934/</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>I</b>	<b>III</b>

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Novo Regular	70	42,86	0,003	20	0,247
1	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
2	20	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
3	35	Novo Regular	70	50,00	0,003	20	0,302
4	20	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
5	15	Novo 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	81,00	R\$ 2.123,87	1,31	0,247	R\$ 2.096,23	R\$ 169.794,39
1	180,00	R\$ 2.123,87	1,56	0,106	R\$ 2.062,03	R\$ 533.166,13
2	84,00	R\$ 2.123,87	1,21	0,149	R\$ 2.190,59	R\$ 184.009,14
3	179,00	R\$ 2.123,87	1,21	0,302	R\$ 1.796,74	R\$ 321.617,01
4	115,00	R\$ 2.123,87	1,39	0,149	R\$ 2.505,07	R\$ 288.083,62
5	200,00	R\$ 2.123,87	1,78	0,106	R\$ 3.372,16	R\$ 674.432,37

**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	105,00	R\$ 516.833,87	R\$ 4.922,23	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 4.784,40
2	84,00	R\$ 415.990,86	R\$ 4.952,27	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.546,19
3	138,00	R\$ 628.382,99	R\$ 4.553,50	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 4.426,00
4	130,00	R\$ 601.916,38	R\$ 4.630,13	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 4.458,81
5	196,00	R\$ 920.567,63	R\$ 4.696,77	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 4.734,35

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 4.589,95</b>	<b>R\$ 3.212,97</b>	<b>R\$ 5.966,94</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 4.589,95</b>	<b>R\$ 4.479,27</b>	<b>R\$ 4.700,63</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>161.7522</b>	<b>3.5241</b>	<b>1.53</b>	<b>0.0482</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>81,75</b>	<b>R\$ 4.589,95</b>	<b>R\$ 375.228,44</b>

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>81,00</b>	<b>R\$ 2.096,23</b>	<b>R\$ 169.794,39</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 545.022,83</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 545.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7229</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 394.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 545.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 5 de Fevereiro 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.

05/02/2026 12:42

23°36'18"S / 46°37'11"W



fachada



Expressão numérica

05/02/2026 12:42

23°36'18"S / 46°37'11"W



Rua lado direito

05/02/2026 12:42

23°36'18"S / 46°37'11"W



Rua lado esquerdo



vizinho



vizinho