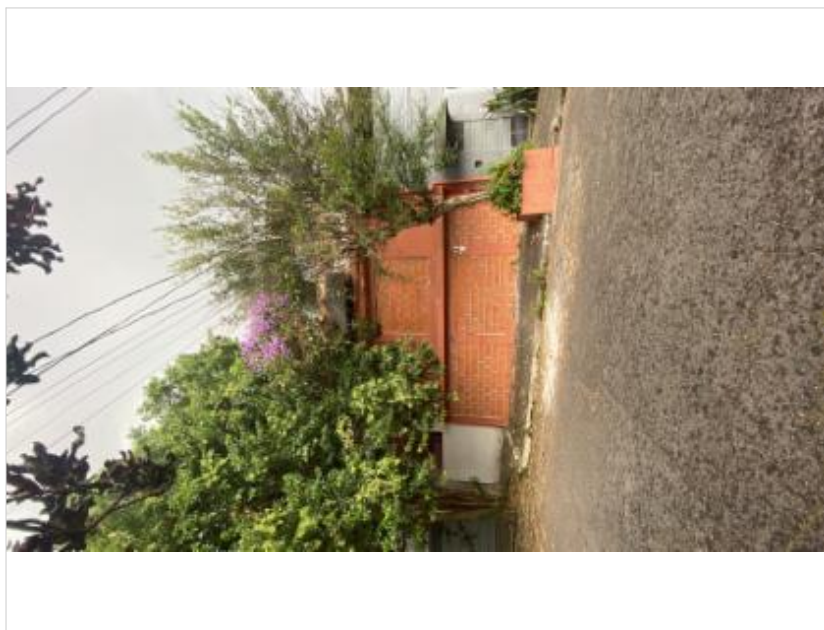


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 583400272867 -0	Data Solicitação 27/02/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente FABIAN PENYY NACER		CPF/CNPJ 112.069.808-18

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Desembargador Teodomiro Dias	Número 209	Complemento	
Bairro Conjunto Residencial Butantã	Município São Paulo	UF SP	CEP 05540080
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 74.138	Núm. Registro de Imóveis 18º CRI SÃO PAULO - SP	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
I
TERRENO
165,00m²
R\$ 2.083,56/m²
R\$ 343.787,28
ÁREA CONSTRUÍDA
240,00m²
R\$ 1.398,59/m²
R\$ 335.662,62
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 679.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 479.000,00

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) 40
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 2
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 Outro - vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 240
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 240
21 - Área Averbada (em m²) 240	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
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 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

165

04 - Testada/Frente (em metros)

7.5

05 - Fundos (em metros)

7.5

06 - Lado Direito (em metros)

22

07 - Lado Esquerdo (em metros)

22

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 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

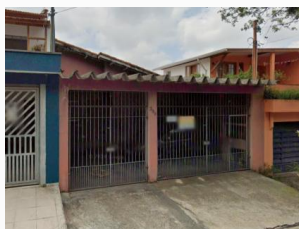
vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

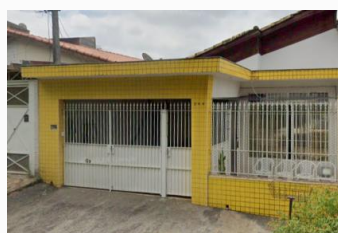
vistoria externa

04 - Observações Finais

Os acessos ao avaliando foram fechado com tijolos.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 570.000,00


Endereço Rua Doutor Ernani da Gama Corrêa, 390 , Conjunto Residencial Butantã			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
Área privativa 90,00	Valor R\$ 570.000,00		
Idade aparente 20	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-de-condominio-2-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS570000-id-2567581474/			

AMOSTRA 2
R\$ 600.000,00


Endereço Rua Doutor Ernani da Gama Corrêa, 306 , Conjunto Residencial Butantã			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 82,00	Valor R\$ 600.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 135,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-82m2-venda-RS600000-id-2578660839/			

AMOSTRA 3
R\$ 800.000,00


Endereço Rua Doutor Alfredo di Vernieri, 130 , Conjunto Residencial Butantã			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 3
Área privativa 130,00	Valor R\$ 800.000,00		
Idade aparente 10	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/casa-3-quartos-conjunto-residencial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS800000-id-2640470258/			

AMOSTRA 4
R\$ 790.000,00


Endereço Rua Martinho Claro, 564 , Conjunto Residencial Butantã			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 150,00	Valor R\$ 790.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 139,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-conjunto-residencial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS790000-id-2663183687/			

AMOSTRA 5
R\$ 700.000,00

Endereço
Rua Antônio de Castro Mendonça Furtado, 308 , Conjunto Residencial Butantã

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	3

Área privativa	Valor
130,00	R\$ 700.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
158,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-residencial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS700000-id-2656906657/>
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	40	Nova Regular	70	57,14	0,003	20	0,361
1	20	Nova Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
2	10	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
3	10	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
4	20	Nova Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
5	20	Nova Regular	70	28,57	0,003	20	0,149

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	240,00	R\$ 2.044,29	1,07	0,361	R\$ 1.398,59	R\$ 335.662,62
1	90,00	R\$ 2.044,29	1,36	0,149	R\$ 2.365,98	R\$ 212.938,15
2	82,00	R\$ 2.044,29	1,75	0,068	R\$ 3.334,24	R\$ 273.407,43
3	130,00	R\$ 2.044,29	1,75	0,068	R\$ 3.334,24	R\$ 433.450,81
4	150,00	R\$ 2.044,29	1,75	0,149	R\$ 3.044,46	R\$ 456.668,83
5	130,00	R\$ 2.044,29	1,54	0,149	R\$ 2.679,12	R\$ 348.286,10

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	150,00	R\$ 357.061,85	R\$ 2.380,41	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 2.120,95
2	135,00	R\$ 326.592,57	R\$ 2.419,20	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 2.111,97
3	158,00	R\$ 366.549,19	R\$ 2.319,93	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.087,94
4	139,00	R\$ 333.331,17	R\$ 2.398,07	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 2.093,51
5	158,00	R\$ 351.713,90	R\$ 2.226,04	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.003,43

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.083,56	R\$ 1.458,49	R\$ 2.708,63

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.083,56	R\$ 2.051,57	R\$ 2.115,55

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
46.7523	2.2439	1.53	0.0307

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
165,00	R\$ 2.083,56	R\$ 343.787,28

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
240,00	R\$ 1.398,59	R\$ 335.662,62

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 679.449,90
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 679.000,00
Fator de liquidez	0,7044
Valor de venda forçada	R\$ 479.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 679.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 10 de Abril 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.

27/02/2025 15:08

23°34'27"S / 46°43'17"W



Casa

27/02/2025 15:08

23°34'27"S / 46°43'17"W



Expressão numérica

27/02/2025 15:09

23°34'27"S / 46°43'17"W



Rua lado direito

27/02/2025 15:09

23°34'27"S / 46°43'17"W



Rua lado esquerdo

27/02/2025 15:11

23°34'27"S / 46°43'17"W



Vizinho esquerdo

27/02/2025 15:11

23°34'27"S / 46°43'17"W



Vizinho direito

27/02/2025 15:12

23°34'27"S / 46°43'17"W



Casa

27/02/2025 15:14

23°34'25"S / 46°43'13"W



Placa