

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010423268	Data Solicitação 04/11/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente ALAN RICARDO DOS SANTOS MARQUES	CPF/CNPJ 366.408.258-30	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Ultramarino	Número 561	Complemento APTO 53, RESIDENCIAL ULTRAMARINO	
Bairro Lauzane Paulista	Município São Paulo	UF SP	CEP 02441000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 140.578	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI DE SÃO PAULO - SP	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	III
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA PRIVATIVA
	57,10m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 8.586,68/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 490.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 359.000,00	

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

2013

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)

57,10

19 - Área Comum (em m²)

58,94

20 - Área Total (em m²)

116,04

21 - Área Averbada (em m²)

116,04

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Norte

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone
Jardins
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
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

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

1,48

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

APTO 53, RESIDENCIAL ULTRAMARINO

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Ministro Romeiro Neto, 111 , Vila Basileia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
40,00	R\$ 330.000,00	R\$ 8.250,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-basileia-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-46m2-venda-RS330000-id-2696968385/

AMOSTRA 2



Endereço

Avenida do Guacá, 116 , Lauzane Paulista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
42,00	R\$ 430.000,00	R\$ 10.238,10	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-lauzane-paulista-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-RS430000-id-2701194390/

AMOSTRA 3



Endereço

Avenida do Guacá, 445 , Lauzane Paulista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
52,00	R\$ 390.000,00	R\$ 7.500,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	NovalRegular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-lauzane-paulista-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS390000-id-2692358454/

AMOSTRA 4



Endereço

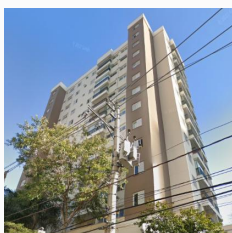
Avenida do Guacá, 445 , Lauzane Paulista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
52,00	R\$ 380.000,00	R\$ 7.307,69	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	NovalRegular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-lauzane-paulista-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS380000-id-2701569321/

AMOSTRA 5



Endereço

Avenida Ultramarino, 561 , Lauzane Paulista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
57,00	R\$ 500.000,00	R\$ 8.771,93	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	NovalRegular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-lauzane-paulista-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS500000-id-2605167589/?source=ranking%2Ccp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

I

Grau de fundamentação

III

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	40,00	R\$ 8.250,00	0,95	1,05	1,12	0,96	1,00	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 8.856,38
2	42,00	R\$ 10.238,10	0,95	1,05	0,90	0,96	0,99	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 8.753,58
3	52,00	R\$ 7.500,00	0,95	1,05	1,12	1,00	1,02	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 8.478,75
4	52,00	R\$ 7.307,69	0,95	1,05	1,13	1,00	1,01	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 8.261,34
5	57,00	R\$ 8.771,93	0,95	1,05	1,00	1,00	0,98	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 8.583,33
R\$ 8.413,54														R\$ 8.586,68

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 8.586,68

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 6.010,67

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 11.162,68

SANEAMENTO

N° elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 8.586,68

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 8.426,90

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 8.746,45

Desvio padrão

233.5024

Coef. Variação

2.7194

T de Student

1.53

Intervalo Confiabilidade

0.0372

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)

57,10

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 8.586,68

Valor parcial (R\$)

R\$ 490.299,17

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 490.299,17

Fator de liquidez

0,7312

Valor de venda forçada

R\$ 359.000,00

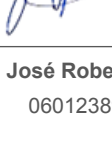
AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 490.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 17 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.

17/11/2025 14:56

23°28'20"S / 46°38'24"W



fachada

17/11/2025 14:56

23°28'20"S / 46°38'24"W



portaria

17/11/2025 14:56

23°28'20"S / 46°38'24"W



portaria

17/11/2025 14:56

23°28'21"S / 46°38'24"W



condominio



rua