

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010373693	Data Solicitação 08/05/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente CARLOS HENRIQUE DA SILVA	CPF/CNPJ 016.270.866-17	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Amador Aguiar	Número 1108	Complemento APTO 401, TOR 1, RESIDENCIAL SAN BASILE	
Bairro Jaraguá	Município São Paulo	UF SP	CEP 02998020
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 281.647	Núm. Registro de Imóveis 18º CRI DE SÃO PAULO	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	III
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA PRIVATIVA
	41,17m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 5.616,03/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 231.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 167.000,00	

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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 41,17
19 - Área Comum (em m²) 40,41	20 - Área Total (em m²) 81,58
21 - Área Averbada (em m²) 81,58	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 -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
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 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 - Fração ideal (em %) 0,79	

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 401, TOR 1, RESIDENCIAL SAN BASILE

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 250.000,00																												
	Endereço Avenida Amador Aguiar, 1108 , Jaraguá <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr><tr><td>Apartamento</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td></tr><tr><td>41,00</td><td>R\$ 250.000,00</td><td colspan="2">R\$ 6.097,56</td></tr><tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td colspan="2">Estado de conservação</td></tr><tr><td>10</td><td>Médio</td><td colspan="2" rowspan="2">Nova Regular</td></tr><tr><td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-46m2-venda-RS250000-id-2874621428/?source=ranking%2Ccrp</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		41,00	R\$ 250.000,00	R\$ 6.097,56		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Nova Regular		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-46m2-venda-RS250000-id-2874621428/?source=ranking%2Ccrp				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																											
Apartamento	2	1	1																											
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																												
41,00	R\$ 250.000,00	R\$ 6.097,56																												
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																												
10	Médio	Nova Regular																												
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-46m2-venda-RS250000-id-2874621428/?source=ranking%2Ccrp																														
	Endereço Rua Theófilo Azambuja, 145 , Jaraguá <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr><tr><td>Apartamento</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td></tr><tr><td>43,06</td><td>R\$ 300.000,00</td><td colspan="2">R\$ 6.963,79</td></tr><tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td colspan="2">Estado de conservação</td></tr><tr><td>5</td><td>Médio</td><td colspan="2" rowspan="2">Nova(até 5 anos)</td></tr><tr><td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS300000-id-2582919999/</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		43,06	R\$ 300.000,00	R\$ 6.963,79		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		5	Médio	Nova(até 5 anos)		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS300000-id-2582919999/				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																											
Apartamento	2	1	1																											
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																												
43,06	R\$ 300.000,00	R\$ 6.963,79																												
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																												
5	Médio	Nova(até 5 anos)																												
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS300000-id-2582919999/																														
	Endereço Rua Theófilo Azambuja, 145 , Jaraguá <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr><tr><td>Apartamento</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td></tr><tr><td>43,06</td><td>R\$ 320.000,00</td><td colspan="2">R\$ 7.428,04</td></tr><tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td colspan="2">Estado de conservação</td></tr><tr><td>5</td><td>Médio</td><td colspan="2">Nova(até 5 anos)</td></tr><tr><td colspan="3">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-43m2-venda-RS320000-id-2650558946/</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		43,06	R\$ 320.000,00	R\$ 7.428,04		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		5	Médio	Nova(até 5 anos)		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-43m2-venda-RS320000-id-2650558946/				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																											
Apartamento	2	1	1																											
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																												
43,06	R\$ 320.000,00	R\$ 7.428,04																												
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																												
5	Médio	Nova(até 5 anos)																												
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-43m2-venda-RS320000-id-2650558946/																														



Fachada



Placa de rua



Rua.



Rua.



Fachada



Fachada



ID.



croqui do imóvel.