

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010515965	Data Solicitação 27/03/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente JOAO VITOR RAMOS DE SOUZA SILVA		CPF/CNPJ 430.895.178-09

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alexandre Levi	Número 202	Complemento AP 63, 6º PAVIMENTO, ESQ. DA RUA SILVEIRA DA MOTA	
Bairro Cambuci	Município São Paulo	UF SP	CEP 01520000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 147.381	Núm. Registro de Imóveis 6º CRI DE SÃO PAULO	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
I
ÁREA PRIVATIVA
45,54m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 8.351,42/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 380.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 271.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
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 2
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) 45,54
19 - Área Comum (em m²) 41,81	20 - Área Total (em m²) 87,35
21 - Área Averbada (em m²) 87,35	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
banheiro	1	cerâmica	cerâmica	gesso
dormitório	2	laminado	massa desempenada pintada	laje
sala de estar	1	laminado	massa desempenada pintada	laje
cozinha	1	cerâmica	cerâmica	laje
área de serviço	1	cerâmica	cerâmica	laje

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 13	02 - Unidades por Andar 8
03 - N° Total de Unidades 104	04 - N° de Elevadores 2
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 Churrasqueira Interfone Jardins Playground Quadra Esportiva Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Outros - mista	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 Metrô Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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 Metrô	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,30

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 Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria João
03 - Contato Telefônico Acompanhante 11 952504787	04 - Observações Finais o imóvel possui instalação de ar-condicionado saindo da área de serviço, passando pela área interna do banheiro e corredor, para chegar aos dormitórios.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 425.000,00																				
	Endereço Rua Alexandre Levi, 202 , Cambuci																				
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Apartamento</td></tr> <tr><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td></tr> <tr><td>Qtd. Banheiros</td><td>1</td></tr> <tr><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>45,54</td></tr> <tr><td>Valor</td><td>R\$ 425.000,00</td></tr> <tr><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 9.332,45</td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>20</td></tr> <tr><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td></tr> <tr><td>Estado de conservação</td><td>Novo Regular</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1	Área privativa	45,54	Valor	R\$ 425.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 9.332,45	Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/894297850/comprar/apartamento-2-quartos-cambuci-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22
Tipo de Imóvel	Apartamento																				
Qtd. Quartos	2																				
Qtd. Banheiros	1																				
Qtd. Vagas	1																				
Área privativa	45,54																				
Valor	R\$ 425.000,00																				
Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 9.332,45																				
Idade aparente	20																				
Padrão de acabamento	Médio																				
Estado de conservação	Novo Regular																				
AMOSTRA 2	R\$ 403.000,00																				
	Endereço Rua Alexandre Levi, 85 , Cambuci																				
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Apartamento</td></tr> <tr><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td></tr> <tr><td>Qtd. Banheiros</td><td>1</td></tr> <tr><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>49,08</td></tr> <tr><td>Valor</td><td>R\$ 403.000,00</td></tr> <tr><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 8.211,08</td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>15</td></tr> <tr><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td></tr> <tr><td>Estado de conservação</td><td>Novo Regular</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1	Área privativa	49,08	Valor	R\$ 403.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 8.211,08	Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS403000-id-2496507276/
Tipo de Imóvel	Apartamento																				
Qtd. Quartos	2																				
Qtd. Banheiros	1																				
Qtd. Vagas	1																				
Área privativa	49,08																				
Valor	R\$ 403.000,00																				
Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 8.211,08																				
Idade aparente	15																				
Padrão de acabamento	Médio																				
Estado de conservação	Novo Regular																				
AMOSTRA 3	R\$ 430.000,00																				
	Endereço Rua Alexandre Levi, 150 , Cambuci																				
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Apartamento</td></tr> <tr><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td></tr> <tr><td>Qtd. Banheiros</td><td>1</td></tr> <tr><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>65,00</td></tr> <tr><td>Valor</td><td>R\$ 430.000,00</td></tr> <tr><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 6.615,38</td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>33</td></tr> <tr><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td></tr> <tr><td>Estado de conservação</td><td>Novo Regular</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1	Área privativa	65,00	Valor	R\$ 430.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.615,38	Idade aparente	33	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS430000-id-268584155/
Tipo de Imóvel	Apartamento																				
Qtd. Quartos	2																				
Qtd. Banheiros	1																				
Qtd. Vagas	1																				
Área privativa	65,00																				
Valor	R\$ 430.000,00																				
Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.615,38																				
Idade aparente	33																				
Padrão de acabamento	Médio																				
Estado de conservação	Novo Regular																				
AMOSTRA 4	R\$ 369.000,00																				
	Endereço Rua Alexandre Levi, 202 , Cambuci																				
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Apartamento</td></tr> <tr><td>Qtd. Quartos</td><td>3</td></tr> <tr><td>Qtd. Banheiros</td><td>2</td></tr> <tr><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>52,00</td></tr> <tr><td>Valor</td><td>R\$ 369.000,00</td></tr> <tr><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 7.096,15</td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>35</td></tr> <tr><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td></tr> <tr><td>Estado de conservação</td><td>Novo Regular</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	1	Área privativa	52,00	Valor	R\$ 369.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.096,15	Idade aparente	35	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS369000-id-2669941508/
Tipo de Imóvel	Apartamento																				
Qtd. Quartos	3																				
Qtd. Banheiros	2																				
Qtd. Vagas	1																				
Área privativa	52,00																				
Valor	R\$ 369.000,00																				
Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.096,15																				
Idade aparente	35																				
Padrão de acabamento	Médio																				
Estado de conservação	Novo Regular																				
AMOSTRA 5	R\$ 320.000,00																				
	Endereço Rua Alexandre Levi, 100 , Cambuci																				
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Apartamento</td></tr> <tr><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td></tr> <tr><td>Qtd. Banheiros</td><td>1</td></tr> <tr><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>50,00</td></tr> <tr><td>Valor</td><td>R\$ 320.000,00</td></tr> <tr><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 6.400,00</td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>35</td></tr> <tr><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td></tr> <tr><td>Estado de conservação</td><td>Novo Regular</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1	Área privativa	50,00	Valor	R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.400,00	Idade aparente	35	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo Regular	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-50m2-venda-RS320000-id-2599593560/
Tipo de Imóvel	Apartamento																				
Qtd. Quartos	2																				
Qtd. Banheiros	1																				
Qtd. Vagas	1																				
Área privativa	50,00																				
Valor	R\$ 320.000,00																				
Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.400,00																				
Idade aparente	35																				
Padrão de acabamento	Médio																				
Estado de conservação	Novo Regular																				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	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	45,54	R\$ 9.332,45	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 8.399,21
2	49,08	R\$ 8.211,08	0,90	1,13	0,94	1,03	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 8.128,97
3	65,00	R\$ 6.615,38	0,90	1,13	1,25	1,00	-	-	-	-	-	1,380	S	R\$ 8.216,31
4	52,00	R\$ 7.096,15	0,90	1,02	1,31	0,99	-	-	-	-	-	1,320	S	R\$ 8.430,23
5	50,00	R\$ 6.400,00	0,90	1,14	1,31	1,04	-	-	-	-	-	1,490	S	R\$ 8.582,40
		R\$ 7.531,02												R\$ 8.351,42

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 8.351,42	R\$ 5.846,00	R\$ 10.856,85

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 8.351,42	R\$ 8.228,27	R\$ 8.474,58
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
179.9894	2.1552	1.53	0.0295

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
45,54	R\$ 8.351,42	R\$ 380.323,86

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 380.323,86
Fator de liquidez	0,7113
Valor de venda forçada	R\$ 271.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 380.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 6 de Abril 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.

06/04/2026 10:15

23°33'34"S / 46°37'14"W



Fachada

06/04/2026 10:00

23°33'34"S / 46°37'16"W



Torre

06/04/2026 10:01

23°33'35"S / 46°37'16"W



Avaliando

06/04/2026 10:01

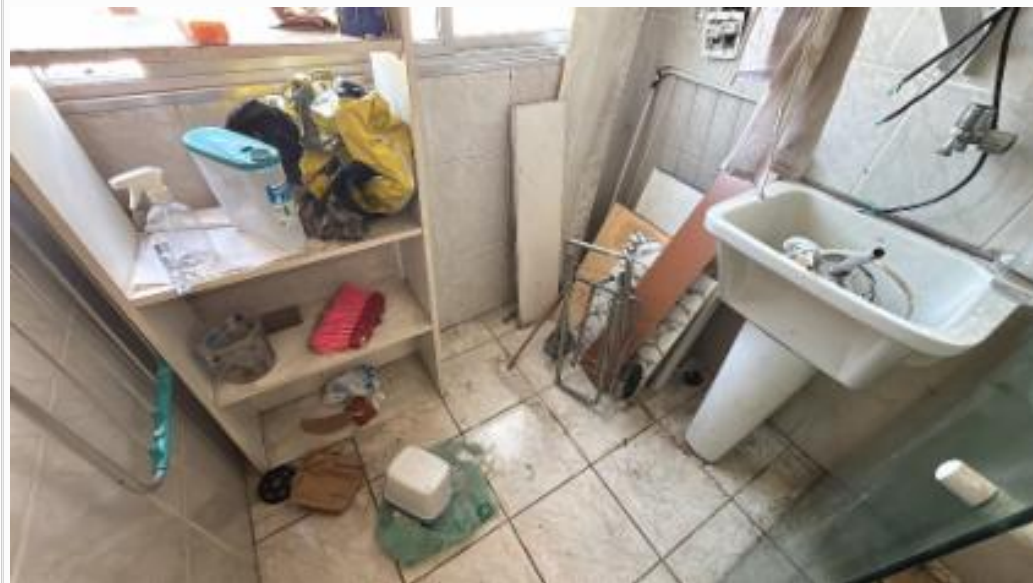
23°33'35"S / 46°37'16"W



Cozinha

06/04/2026 10:01

23°33'35"S / 46°37'16"W



Área de serviço

06/04/2026 10:01

23°33'35"S / 46°37'16"W



Área de serviço

06/04/2026 10:02

23°33'35"S / 46°37'16"W



Sala de estar

06/04/2026 10:02

23°33'35"S / 46°37'16"W



Sala de estar

06/04/2026 10:02

23°33'35"S / 46°37'16"W



Banheiro

06/04/2026 10:02

23°33'35"S / 46°37'16"W



Banheiro

06/04/2026 10:02

23°33'35"S / 46°37'16"W



Banheiro

06/04/2026 10:02

23°33'35"S / 46°37'16"W



Dormitório

06/04/2026 10:02

23°33'35"S / 46°37'16"W



Dormitório

06/04/2026 10:04

23°33'35"S / 46°37'16"W



Dormitório

06/04/2026 10:04

23°33'35"S / 46°37'16"W



Dormitório e corredor

06/04/2026 10:04

23°33'35"S / 46°37'16"W



Corredor

06/04/2026 10:05

23°33'35"S / 46°37'16"W



Área de serviço

06/04/2026 10:07

23°33'34"S / 46°37'16"W



Quadra

06/04/2026 10:07

23°33'34"S / 46°37'16"W



Sala de jogos

06/04/2026 10:07

23°33'34"S / 46°37'17"W



Churrasqueira

06/04/2026 10:08

23°33'33"S / 46°37'17"W



Playground

06/04/2026 10:08

23°33'33"S / 46°37'17"W



Academia

06/04/2026 10:12

23°33'32"S / 46°37'16"W



Garagem

06/04/2026 10:14

23°33'33"S / 46°37'16"W



Salão de festa

06/04/2026 10:15

23°33'33"S / 46°37'15"W



Condomínio

06/04/2026 10:15

23°33'33"S / 46°37'15"W



Rua à esquerda