

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010324704</b>	Data Solicitação <b>22/09/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>JEAN CARLOS ROMÃO</b>		CPF/CNPJ <b>276.942.388-60</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua José Santos de Oliveira</b>	Número <b>64</b>	Complemento <b>Lote 13, Quadra 34</b>	
Bairro <b>Jardim Mangalot</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>05135005</b>
Tipo do imóvel <b>Sobrado</b>	Matrícula <b>96.224</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>16º CRI de São Paulo</b>	

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

#### GRAU DE PRECISÃO

I

#### TERRENO

125,00m<sup>2</sup>

R\$ 2.449,01/m<sup>2</sup>

R\$ 306.125,71

#### ÁREA CONSTRUÍDA

204,12m<sup>2</sup>

R\$ 2.420,92/m<sup>2</sup>

R\$ 494.157,25

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 800.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 586.000,00

**QUESTIONÁRIO**

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) 10
05 - Ano Construção	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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 204,12
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 204,12
21 - Área Averbada (em m²) 204,12	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	1	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

**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 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 Vi Pirituba, Pq Imperial, Jaragua	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) 125,00	04 - Testada/Frente (em metros) 5,00
05 - Fundos (em metros) 5,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

**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 VISTORIA EXTERNA

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1 R\$ 1.198.000,00

	Endereço <b>Rua Eusébio da Silva, 75 , Parque Maria Domitila</b>		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
Área privativa 200,00	Valor R\$ 1.198.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 196,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1198000-id-2646451585/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1198000-id-2646451585/</a>			

AMOSTRA 2 R\$ 900.000,00

	Endereço <b>Rua Eusébio da Silva, 167 , Parque Maria Domitila</b>		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 4
Área privativa 168,00	Valor R\$ 900.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 157,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-168m2-venda-RS900000-id-265899527/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-168m2-venda-RS900000-id-265899527/</a>			

AMOSTRA 3 R\$ 850.000,00

	Endereço <b>Rua Eusébio da Silva, 141 , Parque Maria Domitila</b>		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 3
Área privativa 210,00	Valor R\$ 850.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-210m2-venda-RS850000-id-2686325343/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-210m2-venda-RS850000-id-2686325343/</a>			

AMOSTRA 4 R\$ 740.000,00

	Endereço <b>Rua Monsenhor Castro Nery, 598 , Parque Maria Domitila</b>		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 3
Área privativa 210,00	Valor R\$ 740.000,00		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 135,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-210m2-venda-RS740000-id-2711867728/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-210m2-venda-RS740000-id-2711867728/?source=ranking%2Crp</a>			

AMOSTRA 5 R\$ 850.000,00

	Endereço <b>Rua Adolfo de Souza Carneiro, 300 , Parque Maria Domitila</b>		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 3
Área privativa 180,00	Valor R\$ 850.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 135,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS850000-id-2639591320/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS850000-id-2639591320/</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
1	15	Nova Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
2	15	Nova Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
3	10	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
4	30	Nova Regular	70	42,86	0,003	20	0,246
5	20	Nova Regular	70	28,57	0,003	20	0,149

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	204,12	R\$ 2.104,87	1,23	0,068	R\$ 2.420,92	R\$ 494.157,25
1	200,00	R\$ 2.104,87	1,78	0,106	R\$ 3.341,99	R\$ 668.398,94
2	168,00	R\$ 2.104,87	1,56	0,106	R\$ 2.935,54	R\$ 493.170,03
3	210,00	R\$ 2.104,87	1,21	0,068	R\$ 2.377,63	R\$ 499.301,77
4	210,00	R\$ 2.104,87	1,21	0,246	R\$ 1.923,53	R\$ 403.941,56
5	180,00	R\$ 2.104,87	1,56	0,149	R\$ 2.794,34	R\$ 502.981,42

**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	196,00	R\$ 529.601,06	R\$ 2.702,05	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 2.577,75
2	157,00	R\$ 406.829,97	R\$ 2.591,27	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 2.472,08
3	125,00	R\$ 350.698,23	R\$ 2.805,59	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 2.550,28
4	135,00	R\$ 336.058,44	R\$ 2.489,32	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 2.285,20
5	135,00	R\$ 347.018,58	R\$ 2.570,51	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 2.359,73

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 2.449,01</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 1.714,30</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 3.183,71</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 2.449,01</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 2.363,70</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 2.534,31</b>
Desvio padrão <b>124.6673</b>	Coef. Variação <b>5.0905</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.0697</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²) <b>125,00</b>	Valor unitário(R\$/m²) <b>R\$ 2.449,01</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 306.125,71</b>
Área construída averbada (m²) <b>204,12</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.420,92</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 494.157,25</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 800.282,96</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 800.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7325</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 586.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 800.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Terça-feira, 23 de Setembro 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.



fachada



fachada



avaliando



rua lado esquerdo



identificação rua



identificação avaliando



vizinho direita



vizinho direita



vizinho esquerda



vizinho esquerda



localização



terreno



rua