

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010352274</b>	Data Solicitação <b>22/05/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>SIRLENE ALVES DOS SANTOS</b>		CPF/CNPJ <b>843.621.975-91</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua João Brasilino dos Santos</b>	Número <b>142</b>	Complemento <b>CASA</b>	
Bairro <b>Jardim Maria Virginia</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>05761370</b>
Tipo do imóvel <b>Sobrado</b>	Matrícula <b>106.816</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>11º CRI SÃO PAULO/SP</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****II****TERRENO****68,00m<sup>2</sup>****R\$ 1.502,46/m<sup>2</sup>****R\$ 102.167,18****ÁREA CONSTRUÍDA****159,57m<sup>2</sup>****R\$ 2.236,25/m<sup>2</sup>****R\$ 356.838,60****VALOR DE MERCADO****R\$ 459.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 339.000,00**

**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) 20
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 Outro - vistoria externa	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 Outro - vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 159.57
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 159.57
21 - Área Averbada (em m²) 159.57	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Códodos	

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) 68	04 - Testada/Frente (em metros) 3.4
05 - Fundos (em metros) 3.4	06 - Lado Direito (em metros) 20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20	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 vistoria externa

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 715.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Ernestina Ribeiro Camilo, 72 , Jardim Maria Virginia
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 195,00	Valor R\$ 715.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 160,00	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-maria-virginia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-195m2-venda-RS715000-id-2789813471/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-maria-virginia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-195m2-venda-RS715000-id-2789813471/?source=ranking%2Ccrp</a>	

AMOSTRA 2	R\$ 390.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Ernestina Ribeiro Camilo, 286 , Jardim Maria Virginia
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 92,00	Valor R\$ 390.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 107,00	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-maria-virginia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-85m2-venda-RS390000-id-2802020691/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-maria-virginia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-85m2-venda-RS390000-id-2802020691/?source=ranking%2Ccrp</a>	

AMOSTRA 3	R\$ 690.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Bernardo Tavares, 301 , Vila Pirajussara
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 137,00	Valor R\$ 690.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 214,00	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-pirajussara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-214m2-venda-RS690000-id-2608370895/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-pirajussara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-214m2-venda-RS690000-id-2608370895/</a>	

AMOSTRA 4	R\$ 510.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Domingos Bicudo, 209 , Vila Pirajussara
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 110,00	Valor R\$ 510.000,00
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 234,00	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-pirajussara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS510000-id-2475590895/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-pirajussara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS510000-id-2475590895/</a>	

AMOSTRA 5	R\$ 550.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Américo Falcão, 296 , Vila Pirajussara
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
Área privativa 130,00	Valor R\$ 550.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 175,00	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-pirajussara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS550000-id-2647821117/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-pirajussara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS550000-id-2647821117/</a>	

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão II	Grau de fundamentação III
---------------------------------	------------------------	------------------------------

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	NovajRegular	70	28,57	0,003	20	0,149
1	20	NovajRegular	70	28,57	0,003	20	0,149
2	20	NovajRegular	70	28,57	0,003	20	0,149
3	15	NovajRegular	70	21,43	0,003	20	0,106
4	25	NovajRegular	70	35,71	0,003	20	0,195
5	15	NovajRegular	70	21,43	0,003	20	0,106

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	159,57	R\$ 2.053,66	1,28	0,149	R\$ 2.236,25	R\$ 356.838,60
1	195,00	R\$ 2.053,66	1,38	0,149	R\$ 2.411,78	R\$ 470.296,56
2	92,00	R\$ 2.053,66	1,38	0,149	R\$ 2.411,78	R\$ 221.883,51
3	137,00	R\$ 2.053,66	1,56	0,106	R\$ 2.864,12	R\$ 392.383,94
4	110,00	R\$ 2.053,66	1,05	0,195	R\$ 1.735,86	R\$ 190.944,17
5	130,00	R\$ 2.053,66	1,21	0,106	R\$ 2.221,53	R\$ 288.798,40

**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	160,00	R\$ 244.703,44	R\$ 1.529,40	1,00	0,90	1,13	1,00	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 1.555,40
2	107,00	R\$ 168.116,49	R\$ 1.571,18	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 1.513,05
3	214,00	R\$ 297.616,06	R\$ 1.390,73	1,00	0,90	1,17	1,00	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 1.464,44
4	234,00	R\$ 319.055,83	R\$ 1.363,49	1,00	0,90	1,18	1,00	-	-	-	-	-	-	1,180	S	R\$ 1.448,02
5	175,00	R\$ 261.201,60	R\$ 1.492,58	1,00	0,90	1,14	1,00	-	-	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 1.531,39

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 1.502,46	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.051,72	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 1.953,20
-------------------	--------------------------------------	-----------------------------------------------	-----------------------------------------------

**SANEAMENTO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 1.502,46	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.471,55	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 1.533,36
-------------------	--------------------------------------	-----------------------------------------------	-----------------------------------------------

Desvio padrão 45.1671	Coef. Variação 3.0062	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0411
--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------------------

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²) 68,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 1.502,46	Valor parcial (R\$) R\$ 102.167,18
Área construída averbada (m²) 159,57	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 2.236,25	Valor parcial (R\$) R\$ 356.838,60

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 459.005,78
Fator de ajuste de mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 459.000,00
Fator de liquidez	0,7380
Valor de venda forçada	R\$ 339.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 459.000,00
--------------------------------------------	----------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sábado, 24 de Maio 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.

23/05/2025 15:50

23°38'6"S / 46°45'58"W



fachada

23/05/2025 15:49

23°38'6"S / 46°45'57"W



logradouro

23/05/2025 15:49

23°38'6"S / 46°45'58"W



rua

23/05/2025 15:50

23°38'6"S / 46°45'58"W



rua

23/05/2025 15:50

23°38'6"S / 46°45'59"W



fachada

23/05/2025 15:51

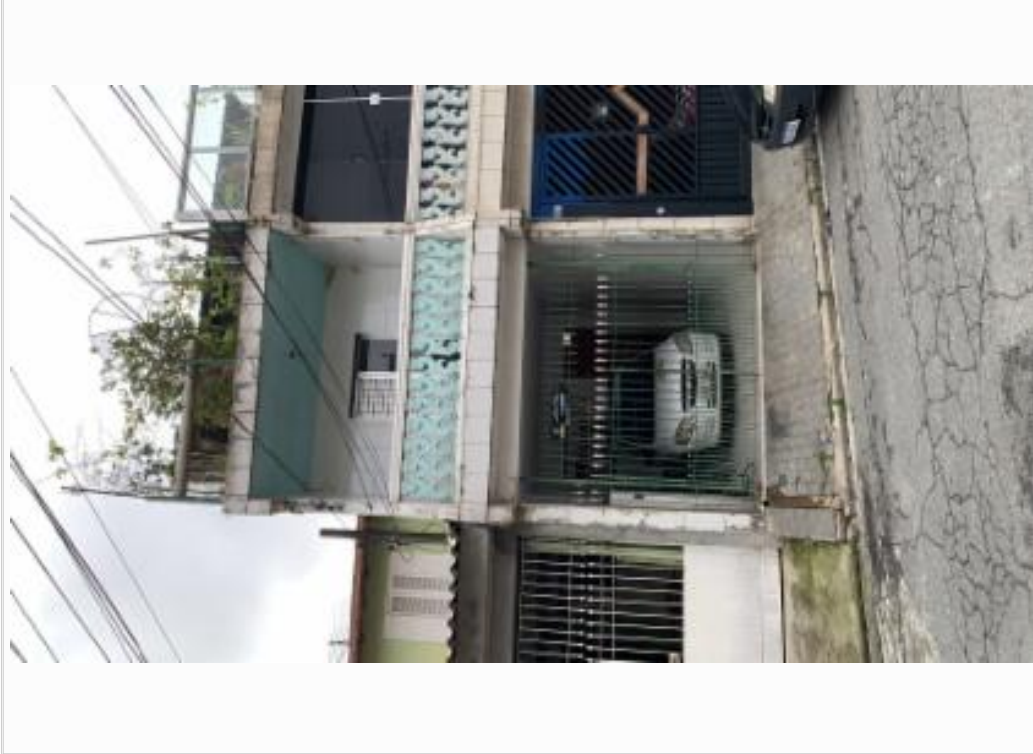
23°38'6"S / 46°45'58"W



fachada

23/05/2025 15:51

23°38'6"S / 46°45'58"W



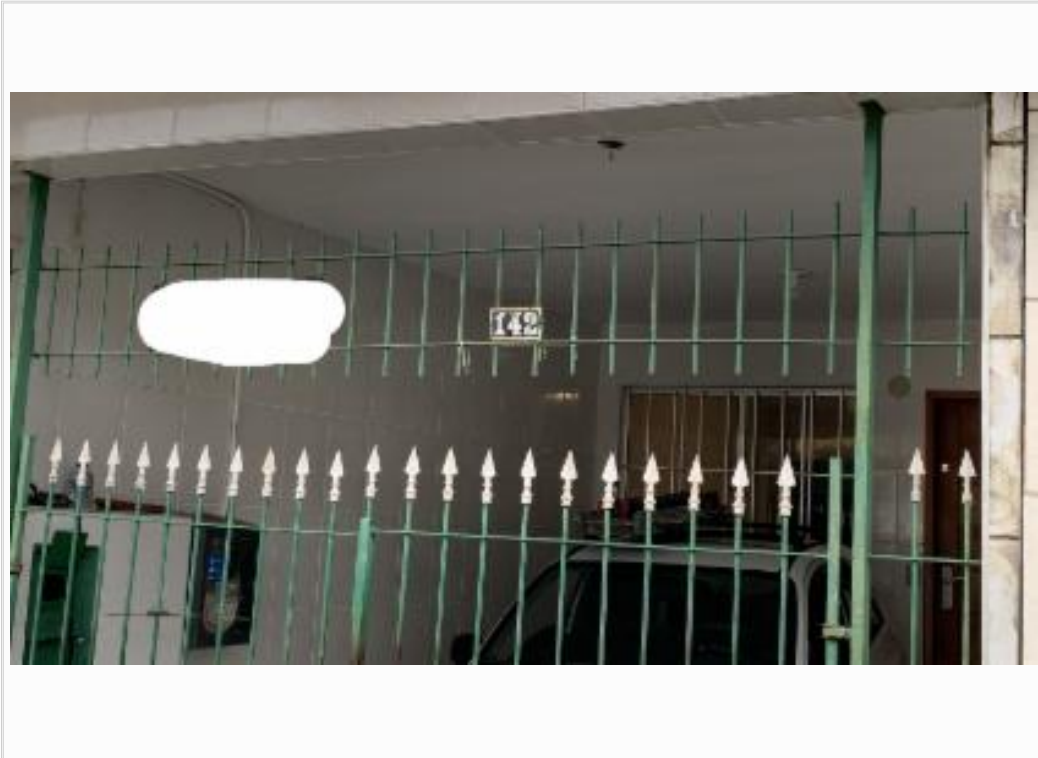
fachada

23/05/2025 15:51

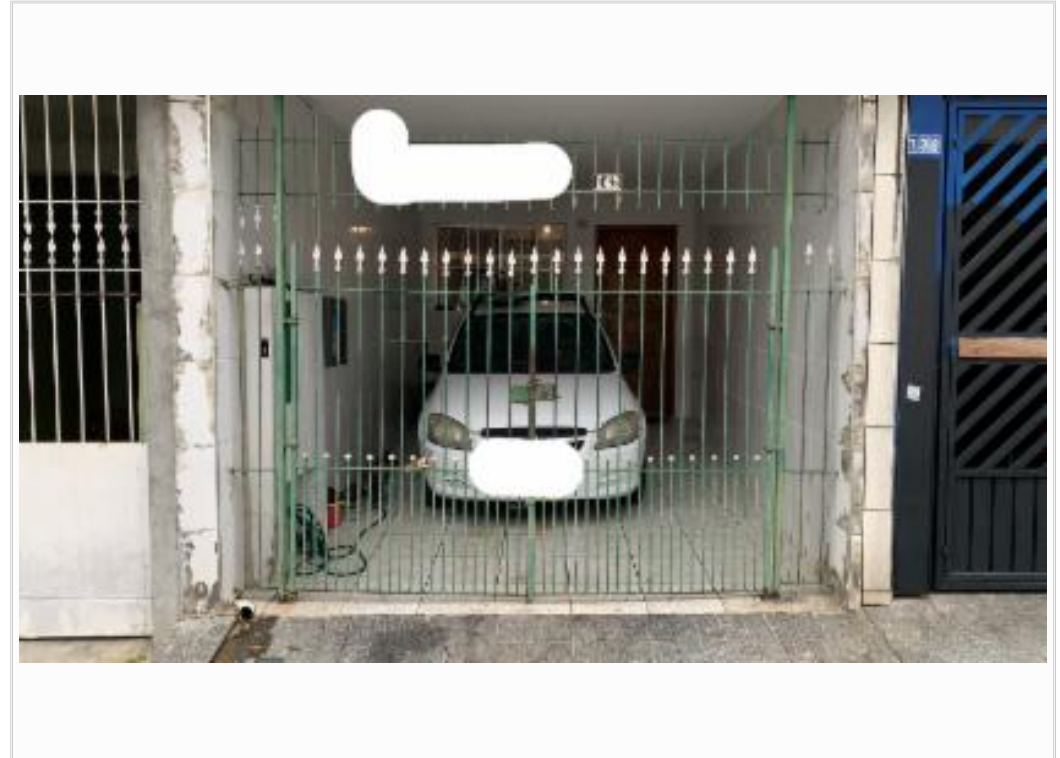
23°38'6"S / 46°45'58"W



fachada



avaliando



avaliando



fachada



fachada



rua