

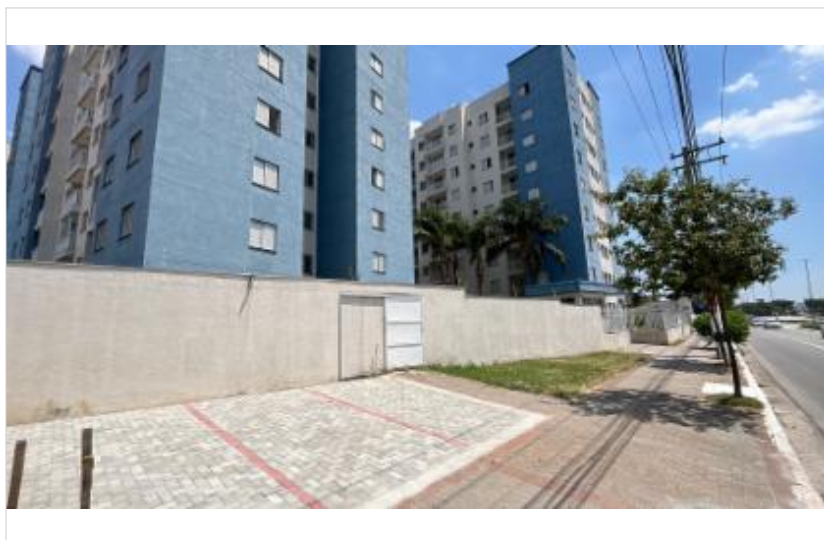
## DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010117235</b>	Data Solicitação <b>05/03/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>BARBARA BEATRIZ DE ALMEIDA</b>		CPF/CNPJ <b>372.751.558-93</b>

## DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Avenida Aricanduva</b>	Número <b>3252</b>	Complemento <b>Apt. 76, Torre 2, Resid.I Veredas do Aricanduva II</b>	
Bairro <b>Vila Califórnia</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>03490000</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>232611</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>9º CRI de São Paulo</b>	IPTU

## RESUMO



## METODOLOGIA APLICADA

Outra

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

## GRAU DE PRECISÃO

I

## VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 315.000,00**

## VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 235.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b> 2011	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 49.15
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 41.14	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 90.29
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 90.29	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	

**24 - Cômodos**

<b>Tipo de cômodo</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Acabamento piso</b>	<b>Acabamento parede</b>	<b>Acabamento forro/teto</b>
apartamento	1	cerâmica	massa desempenada pintada	laje

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - N° Total de Unidades</b>	<b>04 - N° de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> 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

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

**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 %)**

0.47

**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**

Apt. 76, Torre 2, Resid.I Veredas do Aricanduva II

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 330.000,00**

**Endereço**
**Avenida Aricanduva, 3252 , Vila Califórnia**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>50,00</b>	Valor <b>R\$ 330.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 6.600,00</b>	
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-aricanduva-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS330000-id-2727271909/>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 505.000,00**

**Endereço**
**Rua Doralisa, 535 , Vila Carrão**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>58,00</b>	Valor <b>R\$ 505.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.706,90</b>	
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS505000-id-2579360145/>
**AMOSTRA 3**
**R\$ 795.000,00**

**Endereço**
**Rua Cantagalo, 2044 , Vila Gomes Cardim**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>89,00</b>	Valor <b>R\$ 795.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.932,58</b>	
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-89m2-venda-RS795000-id-2694367883/>
**AMOSTRA 4**
**R\$ 550.000,00**

**Endereço**
**Rua Francisca de Paula, 300 , Vila Carrão**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>66,41</b>	Valor <b>R\$ 550.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.281,89</b>	
Idade aparente <b>12</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS550000-id-2713494934/>
**AMOSTRA 5**
**R\$ 520.000,00**

**Endereço**
**Rua Francisca de Paula, 300 , Vila Carrão**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>66,41</b>	Valor <b>R\$ 520.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 7.830,15</b>	
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS520000-id-2674480802/>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 315.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7460</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 235.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 315.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 6 de Março 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.

06/03/2025 12:20

23°33'6"S / 46°31'18"W



Fachada

06/03/2025 12:18

23°33'4"S / 46°31'21"W



Logradouro

06/03/2025 12:19

23°33'5"S / 46°31'19"W



Rua à esquerda

06/03/2025 12:20

23°33'6"S / 46°31'18"W



Identificação condomínio

06/03/2025 12:20

23°33'6"S / 46°31'18"W



Fachada

06/03/2025 12:20

23°33'6"S / 46°31'18"W



Rua à direita

**DADOS COMPARATIVOS**

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO					
Data:	06/03/2025	Área privativa	49,15 m <sup>2</sup>	IPCA	4,83%	105,50	315.000,00	Coef. Resid. (R)	20%
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	49,15 m <sup>2</sup>	SELIC	13,25%				
Endereço:	Av. Aricanduva, 3252	Número de vagas	2	Andar /pavimento	7				
		Padrão construtivo	1,926 médio	Estado conserv.	b				
		idade aparente	10 anos	Fator fonte	0,90				

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS				FATOR LOCAL AVALIADO							FATORES DE CORREÇÃO								
Fonte/Fone/Condomínio	Localização	Nº/Bairro/CEP	Natureza	Valor R\$	Área Priv (m²)	N.º Vagas	Idade Apar	Andar	Índice Local	Fator Fonte	Fator Andar	Fator Vaga	Fator Padrão	Fator Padrão	Estado Conserv	Fator Idade/Conserv.	Fator Transposição	Vl. Unit. (inicial) R\$/m²	Vl. Unit. (final) R\$/m²
1 E. FARIAS IMÓVEIS (11) 2651-5499 Veredas do Aricanduva II	Av. Aricanduva Banheiros 1 Dormitórios 2	3252 Vila California 03490-000	oferta juva-zona	330.000,00 6.600,00	50,00	1	10	3	100	0,90	1,02	1,05	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,00	b	1,00	1,00	6600,00	6.361,74
2 SPECIAL IMOVEIS (11) 2672-6672 Ed. Isadora	R. Doralisa Banheiros 1 Dormitórios 2	535 Vila Carrão 03425-000	oferta p-zona-le	505.000,00 8.706,90	58,00	1	5	10	100	0,90	0,99	1,05	Padrão superior c/ elevador 2,406	0,8	b	0,96	1,00	8706,90	6.255,93
3 SIEKAS IMOVEIS (11) 96496-1238 Sport'S Garden Tatuape	R. Cantagalo Banheiros 2 Dormitórios 3	2044 Vila Carrão 03319-002	oferta zona-lest	795.000,00 8.932,58	89,00	1	5	8	100	0,90	1,00	1,05	Padrão superior c/ elevador 2,406	0,8	b	0,96	1,00	8932,58	6.482,91
4 PE DIREITO (11) 93310-1479 Residencial Viena	R. Francisca de Paula Banheiros 2 Dormitórios 2	300 Vila Carrão 03436-000	oferta p-zona-le	550.000,00 8.281,89	66,41	1	12	7	100	0,90	1,00	1,05	Padrão superior c/ elevador 2,406	0,80	b	1,02	1,00	8281,89	6.386,33
5 CELERE NEGOCIOS (11) 93705-0425 Residencial Viena	R. Francisca de Paula Banheiros 2 Dormitórios 3	300 Vila Carrão 03436-000	oferta p-zona-le	520.000,00 7.830,15	66,41	1	10	10	100	0,90	0,99	1,05	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	0,89	b	1,00	1,00	7830,15	6.519,69

CONSIDERAÇÕES

A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.

Vida útil (anos)

MÉDIA	R\$	6.401,32
DESV. PADRÃO	R\$	104,40
LIM. SUP.	R\$	8.321,71
LIM. INF.	R\$	4.480,92
MÉDIA PONDER.	R\$	6.401,32

Área	vagas	padrão	idade	Vr. unitário	Valor do imóvel - R\$
49,15	2	1,926	10	6.401,32	315.000,00
					235.000,00