

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010131670	Data Solicitação 16/04/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente PAULA CRISTINA FONTES DE SOUZA		CPF/CNPJ 111.356.158-02

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Parada Pinto	Número 3.696	Complemento AP 113, BLOCO C, COND. MORADA DOS ALPES	
Bairro Vila Nova Cachoeirinha	Município São Paulo	UF SP	CEP 02611001
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 98.236	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI DE SÃO PAULO/SP	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****66,96m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 7.440,51/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 498.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 349.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 15
05 - Ano Construção 2003	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 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 66,9
19 - Área Comum (em m²) 92,77	20 - Área Total (em m²) 159,66
21 - Área Averbada (em m²) 159,66	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	0	0	0	0

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone Jardins TV a Cabo 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 Centro Comercial 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 Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Vila Nova Cachoeirinha é um bairro de classe média, localizado na cidade de São Paulo/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.	

O imóvel está em uma via de trânsito coletora e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel; é a via arterial: Av. Santa Inês (111 m aproximadamente) e Av. Ultramarino (926 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 711 do Parque Estadual Alberto Löfgren - Horto Florestal, 3,9 km do Hospital Cantareira.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal	13 - Fatores Valorizantes Vista Permanente
---	--

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,58

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? Não	04 - Observações Vistoria Externa
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Vistoria Externa
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não	10 - Observações Vistoria Externa
11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	12 - Observações Vistoria Externa
13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
15 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não
19 - Observações Vistoria Externa	20 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
21 - 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	

Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigmática. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 550.000,00
	Endereço Avenida Zumkeller, 933 , Parque Mandaqui
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 59,00	Valor R\$ 550.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Qtd. Banheiros 2	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.322,03
Qtd. Vagas 1	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-mandaqui-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-59m2-venda-RS550000-id-265758128/	
AMOSTRA 2	R\$ 480.000,00
	Endereço Avenida Parada Pinto, 3696 , Vila Nova Cachoeirinha
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 67,00	Valor R\$ 480.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Qtd. Banheiros 2	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.164,18
Qtd. Vagas 2	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-horto-florestal-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-67m2-venda-RS480000-id-2780269285/	
AMOSTRA 3	R\$ 460.000,00
	Endereço Rua Antônio Domingues Freitas, 125 , Vila Amélia
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 60,00	Valor R\$ 460.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
Qtd. Banheiros 2	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.666,67
Qtd. Vagas 2	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-amelia-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS460000-id-2796486419/	
AMOSTRA 4	R\$ 585.000,00
	Endereço Avenida Parada Pinto, 3566 , Vila Nova Cachoeirinha
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 67,00	Valor R\$ 585.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Qtd. Banheiros 2	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.731,34
Qtd. Vagas 2	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-horto-florestal-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-67m2-venda-RS585000-id-2735032415/	
AMOSTRA 5	R\$ 515.000,00
	Endereço Rua Domingos José Saplenza, 101 , Vila Amália (Zona Norte)
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 63,00	Valor R\$ 515.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Qtd. Banheiros 2	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.174,60
Qtd. Vagas 1	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-lauzane-paulista-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-63m2-venda-RS515000-id-2738607746/	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	59,00	R\$ 9.322,03	0,90	1,05	0,95	0,97	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 8.138,14
2	67,00	R\$ 7.164,18	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.447,76
3	60,00	R\$ 7.666,67	0,90	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 7.107,00
4	67,00	R\$ 8.731,34	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 7.858,21
5	63,00	R\$ 8.174,60	0,90	1,05	1,00	0,99	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 7.651,43
		R\$ 8.211,77												R\$ 7.440,51

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.440,51	R\$ 5.208,35	R\$ 9.672,66

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.440,51	R\$ 6.981,20	R\$ 7.899,82

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
671.2711	9.0218	1.53	0.1235

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
66,96	R\$ 7.440,51	R\$ 498.216,34

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 498.216,34
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 349.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 498.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 19 de Abril de 2025

Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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 analisado, 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



Fachada



Fachada/ data e hora



Fachada/ data e hora



Identificação Condomínio



Id do condomínio



Logradouro



Rua 1



Rua 2



Rua 3



Rua Lateral Direita



Rua Lateral Esquerda



Mapa de elementos