

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010480327	Data Solicitação 15/01/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente FABIO ANTONIO GONCALVES DE ALMEIDA		CPF/CNPJ 498.360.638-62

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda dos Guatás	Número 1715	Complemento LOTE 6, QUADRA 11-U	
Bairro Saúde	Município São Paulo	UF SP	CEP 04053043
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 67640	Núm. Registro de Imóveis 14	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****430,00m²****R\$ 2.557,21/m²****R\$ 1.099.602,15****ÁREA CONSTRUÍDA****310,00m²****R\$ 2.195,05/m²****R\$ 680.465,87****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.780.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 1.287.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 35
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 3
13 - N° de Vagas Cobertas 4	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - madeira, ferro e alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 310,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 310,00
21 - Área Averbada (em m²) 310,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
garagem	1	cerâmico	pintura	pintura
sala	1	vinílico	pintura	pintura
cozinha	1	cerâmico	azulejo	pintura
dormitório	3	vinílico	pintura	pintura
banheiro social	1	cerâmico	azulejo	pintura
suite	1	vinílico	pintura	pintura
banheiro suite	1	cerâmico	azulejo	pintura
sala	1	cerâmico	pintura	pintura
banheiro	1	cerâmico	pintura	pintura

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 Metrô 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 Metrô	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 430,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 43,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 43,00	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? Não
09 - Observações marca de infiltração na parede da garagem, dormitório 1 e edícula.	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Fabio
03 - Contato Telefônico Acompanhante (11) 95500-9733	04 - Observações Finais A identificação numérica in loco esta conforme IPTU. É possível ligar a matrícula ao IPTU através do cadastro municipal. Foi estimado no local uma área construída inferior de 260,00 m², considerando a casa principal, edícula e garagem.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 2.000.000,00				
	Endereço Avenida Professor Ciro de Barros Resende, 184 , Planalto Paulista	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 6	Qtd. Vagas 5
	Área privativa 373,00	Valor R\$ 2.000.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS2000000-id-2818074062/?source=ranking%2Crp				

AMOSTRA 2	R\$ 1.490.000,00				
	Endereço Avenida Irai, 2160 , Indianópolis	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 202,00	Valor R\$ 1.490.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	Área do terreno 206,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-202m2-venda-RS1490000-id-2731094013/				

AMOSTRA 3	R\$ 1.550.000,00				
	Endereço Avenida Irai, 1482 , Indianópolis	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 236,00	Valor R\$ 1.550.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1550000-id-2731094013/				

AMOSTRA 4	R\$ 1.500.000,00				
	Endereço Avenida Moaci, 1462 , Planalto Paulista	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 320,00	Valor R\$ 1.500.000,00			
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	Área do terreno 210,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-320m2-venda-RS1500000-id-2729693841/				

AMOSTRA 5	R\$ 1.600.000,00				
	Endereço Alameda dos Uapês, 945 , Planalto Paulista	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 232,00	Valor R\$ 1.600.000,00			
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Reparos simples		
	Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-232m2-venda-RS1600000-id-2626051191/				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado/Reparos	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
	35	Regular Reparos simples	70	50,00	0,081	20	0,340
1	20	Nova Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
2	10	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
3	10	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
4	15	Nova Regular	70	21,43	0,003	20	0,136
5	30	Reparos simples	70	42,86	0,181	20	0,345

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	310,00	R\$ 2.123,87	1,57	0,340	R\$ 2.195,05	R\$ 680.465,87
1	373,00	R\$ 2.123,87	1,78	0,149	R\$ 3.209,97	R\$ 1.197.317,37
2	202,00	R\$ 2.123,87	2,44	0,068	R\$ 4.821,93	R\$ 974.030,37
3	236,00	R\$ 2.123,87	1,39	0,068	R\$ 2.743,51	R\$ 647.469,14
4	320,00	R\$ 2.123,87	1,56	0,106	R\$ 2.962,03	R\$ 947.850,90
5	232,00	R\$ 2.123,87	1,06	0,345	R\$ 1.469,04	R\$ 340.816,91

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	300,00	R\$ 802.682,63	R\$ 2.675,61	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.408,05
2	206,00	R\$ 515.969,63	R\$ 2.504,71	1,00	0,90	1,00	1,00	1,12	1,00	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 2.524,74
3	300,00	R\$ 552.530,86	R\$ 3.008,44	1,00	0,90	1,00	0,98	1,10	1,00	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 2.653,74
4	210,00	R\$ 552.149,10	R\$ 2.629,28	1,00	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 2.508,33
5	400,00	R\$ 1.259.183,09	R\$ 3.147,96	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.691,50

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Fator Extra I), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.557,21	R\$ 1.790,05	R\$ 3.324,38

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.557,21	R\$ 2.478,46	R\$ 2.635,97

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
115.0949	4.5008	1.53	0.0616

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
430,00	R\$ 2.557,21	R\$ 1.099.602,15

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
310,00	R\$ 2.195,05	R\$ 680.465,87

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.780.068,02
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.780.000,00
Fator de liquidez	0,7229
Valor de venda forçada	R\$ 1.287.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para jurisdição de garantia	R\$ 1.780.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 26 de Janeiro de 2026

Eng. José Roberto Gomes

0601238927

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e ABSTE, e segundo os critérios e elaborados conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os avaliações 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.

19/01/2026 14:05

23°37'9"S / 46°39'11"W



fachada

19/01/2026 14:05

23°37'9"S / 46°39'10"W



rua

19/01/2026 14:06

23°37'9"S / 46°39'11"W



fachada

19/01/2026 14:06

23°37'9"S / 46°39'11"W



avaliando

19/01/2026 14:07

23°37'10"S / 46°39'11"W



medidores

19/01/2026 14:07

23°37'9"S / 46°39'10"W



garagem

19/01/2026 14:07

23°37'9"S / 46°39'10"W



garagem

19/01/2026 14:07

23°37'10"S / 46°39'10"W



recuo lateral

19/01/2026 14:08

23°37'10"S / 46°39'10"W



sala

19/01/2026 14:08

23°37'10"S / 46°39'10"W



cozinha

19/01/2026 14:08

23°37'10"S / 46°39'10"W



cozinha

19/01/2026 14:09

23°37'10"S / 46°39'10"W



depósito

19/01/2026 14:09

23°37'10"S / 46°39'10"W



sala

19/01/2026 14:09

23°37'10"S / 46°39'10"W



sala

19/01/2026 14:09

23°37'10"S / 46°39'10"W



dormitório 1

19/01/2026 14:09

23°37'10"S / 46°39'10"W



dormitório 1

19/01/2026 14:09

23°37'10"S / 46°39'10"W



dormitório 2

19/01/2026 14:10

23°37'10"S / 46°39'10"W



dormitório 2

19/01/2026 14:10

23°37'10"S / 46°39'10"W



banheiro social

19/01/2026 14:10

23°37'10"S / 46°39'10"W



banheiro social

19/01/2026 14:10

23°37'10"S / 46°39'10"W



dormitório 3

19/01/2026 14:10

23°37'10"S / 46°39'10"W



dormitório 3

19/01/2026 14:11

23°37'10"S / 46°39'10"W



suite

19/01/2026 14:11

23°37'10"S / 46°39'10"W



suite

19/01/2026 14:11

23°37'10"S / 46°39'10"W



banheiro suite

19/01/2026 14:11

23°37'10"S / 46°39'10"W



banheiro suite

19/01/2026 14:12

23°37'11"S / 46°39'9"W



quintal

19/01/2026 14:12

23°37'10"S / 46°39'9"W



recuo lateral

19/01/2026 14:13

23°37'10"S / 46°39'9"W



quintal

19/01/2026 14:13

23°37'11"S / 46°39'9"W



edícula - sala

19/01/2026 14:13

23°37'10"S / 46°39'9"W



edícula - sala

19/01/2026 14:13

23°37'10"S / 46°39'9"W



edícula - sala

19/01/2026 14:13

23°37'10"S / 46°39'9"W



edícula - sala

19/01/2026 14:14

23°37'10"S / 46°39'9"W



edícula - banheiro

19/01/2026 14:14

23°37'10"S / 46°39'9"W



edícula - banheiro

19/01/2026 14:16

23°37'10"S / 46°39'10"W



recuo lateral

19/01/2026 14:16

23°37'10"S / 46°39'10"W



recuo lateral

19/01/2026 14:16

23°37'10"S / 46°39'10"W



recuo lateral

19/01/2026 14:21

23°37'10"S / 46°39'10"W



disjuntores

19/01/2026 14:23

23°37'9"S / 46°39'10"W



terraço

19/01/2026 14:23

23°37'9"S / 46°39'10"W



terraço

19/01/2026 14:24

23°37'10"S / 46°39'11"W



terraço

19/01/2026 14:27

23°37'8"S / 46°39'9"W



logradouro