

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010447243</b>	Data Solicitação <b>24/06/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>ROBERTO DOMINGUES FILHO</b>		CPF/CNPJ <b>305.707.848-67</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Irineu Maciel</b>	Número <b>42</b>	Complemento <b>RES 8 CONJ RES VILA COND LELE E NANI</b>	
Bairro <b>Vila João Batista</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>02837060</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>280.367</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>18º</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE MERCADO

**R\$ 290.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 213.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 5
<b>05 - Ano Construção</b>	<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> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<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> 73.2
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 61.99	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 135.19
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 135.19	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

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> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> -	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone Jardins Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b> Brasilândia, Vila Icarai, Sítio Morro Grande	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Declive (< 10%)	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 0.01	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 0.01
<b>05 - Fundos (em metros)</b>	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b>
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b>	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 0.64

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Não	<b>06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>10 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> RES 8 CONJ RES VILA COND LELE E NANI

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 320.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Irineu Maciel, 42, Vila João Batista</b>
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 73,20	Valor R\$ 320.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-joao-batista-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS320000-id-2805864726/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-joao-batista-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS320000-id-2805864726/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 280.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Irineu Maciel, 42, Vila João Batista</b>
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 73,20	Valor R\$ 280.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-joao-batista-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS280000-id-2713035674/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-joao-batista-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS280000-id-2713035674/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 385.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Macedônia, 102, Vila Nina</b>
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 70,00	Valor R\$ 385.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS385000-id-2743818155/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS385000-id-2743818155/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 350.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua José de Campos Novais, 115, Vila Nina</b>
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 80,00	Valor R\$ 350.000,00
Idade aparente 8	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS350000-id-269273188/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS350000-id-269273188/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 380.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Pais de Almeida, 89, Vila Cavaton</b>
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 62,00	Valor R\$ 380.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS380000-id-2801970234/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS380000-id-2801970234/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova Regular
	Topografia Terreno Plano

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 290.000,00
Fator de liquidez	0,7345
Valor de venda forçada	R\$ 213.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 290.000,00

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sábado, 28 de Junho 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.



Foto App



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Número



Rua lado esquerdo



Vista acesso



Vista acesso

**DADOS COMPARATIVOS**

Habilitar para cópia

Desfazer

		DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO				Regular
Data:	28/06/2025	Área privativa	73,20	m²	IPCA	5,53%	101,00	290.000,00		Coef. Resid. (R) <input type="text" value="20%"/>
Tipologia:	Casa	Área privativa homog.	73,20	m²	SELIC	15,00%				
Endereço:	R. Irineu Maciel, 42	Número de vagas	1	1,00	Andar /pavimento	1				
		Padrão construtivo	1,212	médio	Estado conserv.	b				
		Idade aparente	5	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 Re/Max Gol I (11) 3859-5505 RES VILA COND LELE E	R. Irineu Maciel Banheiros 2 Dormitórios 2	42 Vila Joao Batista 02837-060	oferta e-sao-pau	320.000,00 4.371,58	73,20	1	5	1	100	0,90	1,00	1,00	Padrão Médio -- 1,212	1,00	b	1,00	1,00	4371,58	3.934,43
2 Félix & Navarro (11) 3984-5900 RES VILA COND LELE E	R. Irineu Maciel Banheiros 2 Dormitórios 2	42 Vila Joao Batista 02837-060	oferta e-sao-pau	280.000,00 3.825,14	73,20	1	5	1	100	0,90	1,00	1,00	Padrão Médio -- 1,212	1	b	1,00	1,00	3825,14	3.442,62
3 Lopes One (11) 2262-9988 Residencial Macedonia	R. Macedônia Banheiros 2 Dormitórios 2	102 Vila Nina 02834-010	oferta e-norte-sa	385.000,00 5.500,00	70,00	2	5	1	100	0,90	1,00	0,95	Padrão Médio 1,386	0,87	b	1,00	1,00	5500,00	4.091,18
4 Dokter Imoveis (11) 3934-2200	R. José de Campos Novais Banheiros 2 Dormitórios 2	115 Vila Nina 02834-020	oferta e-sao-pau	350.000,00 4.375,00	80,00	1	8	1	100	0,90	1,00	1,00	Padrão Médio -- 1,212	1,00	b	1,02	1,00	4375,00	4.016,25
5 Airton Ustulin (11) 2971-8734	Rua Pais de Almeida Banheiros 3 Dormitórios 2	89 Freguesia do Ó 02962-030	oferta e-norte-sa	380.000,00 6.129,03	62,00	1	5	1	100	0,90	1,00	1,00	Padrão Médio ++ 1,560	0,78	b	1,00	1,00	6129,03	4.302,58

**CONSIDERAÇÕES**

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

Vida útil (anos)

MÉDIA	R\$	3.957,41
DESV. PADRÃO	R\$	318,60
LIM. SUP.	R\$	5.144,63
LIM. INF.	R\$	2.770,19
MÉDIA PONDER.	R\$	3.957,41

Área	vagas	padrão	idade	Vr. unitário	Valor do imóvel - R\$
73,20	1	1,212	5	3.957,41	290.000,00
					213.000,00