

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010222494</b>	Data Solicitação <b>13/02/2026</b>
Empresa responsável <b>ALESSANDRO LIMA SANCHEZ</b>	Avaliador responsável <b>ENY KAORI UONO SANCHEZ</b>	CREA <b>5061102131</b>
Proponente <b>LUCIANA SOUZA COSTA</b>		CPF/CNPJ <b>188.643.708-46</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Guaranésia</b>	Número <b>780</b>	Complemento <b>APTO 14, COND. ECOLIFE VILA MARIA</b>	
Bairro <b>Vila Maria</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>02112001</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>57.823</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>17º CRI DE SÃO PAULO</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****II****ÁREA PRIVATIVA****78,12m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 8.484,02/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 663.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 464.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<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> 12
<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> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Outro - Pintura / cerâmico
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 78,12
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 57,16	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 135,28
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 135,28	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

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

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 20	<b>02 - Unidades por Andar</b> 6
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 120	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Unidades residenciais	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal-alto	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Churrasqueira Interfone Piscina Playground Quadra Esportiva Sala de Ginástica Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Multifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Metrô Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<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> Sem limites	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 0,86	

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> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Não
<b>07 - Observações</b> Vistoria externa	<b>08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Não
<b>09 - Observações</b> Vistoria externa	<b>10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>13 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Nenhum	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa

<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	URL <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/894613701/comprar/apartamento-2-quartos-vila-maria-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22">https://www.quintoandar.com.br/imovel/894613701/comprar/apartamento-2-quartos-vila-maria-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22</a>
---	--

<b>04 - Observações Finais</b> Coordenadas: -23.517378204473335, -46.59008810120621 Área da matrícula N° 57.823: Área privativa: 86,52m²; Fração Ideal: 0,8597%; Área total: 135,28m²; Área do IPTU Insc. N° 064.131.0100-8: Área total: 136m². Apartamento N° 14 integrante do Condomínio Ecolife Vila Maria, situado à Rua Guaranésia N°780 - Dados de área privativa e total retirados da Matrícula N° 57.823. Com direito à 1 vaga de garagem.
--

É importante ressaltar que, conforme a regra de produto para renegociação, não é realizada vistoria interna do imóvel. Assim, o padrão construtivo e o estado de conservação foram estimados apenas a partir dos aspectos externos observado e foi considerado as áreas averbadas.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 775.000,00
	<b>Endereço</b> Rua Guaranésia, 780 , Vila Maria <b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento <b>Qtd. Quartos</b> 2 <b>Qtd. Banheiros</b> 2 <b>Qtd. Vagas</b> 2 <b>Área privativa</b> 78,00 <b>Valor</b> R\$ 775.000,00 <b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 9.935,90 <b>Idade aparente</b> 15 <b>Padrão de acabamento</b> Médio <b>Estado de conservação</b> Nova/Regular URL <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/894613701/comprar/apartamento-2-quartos-vila-maria-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22">https://www.quintoandar.com.br/imovel/894613701/comprar/apartamento-2-quartos-vila-maria-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22</a>
<b>AMOSTRA 2</b>	<b>R\$ 745.000,00</b>
	<b>Endereço</b> Rua Guaranésia, 780 , Vila Maria <b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento <b>Qtd. Quartos</b> 3 <b>Qtd. Banheiros</b> 2 <b>Qtd. Vagas</b> 1 <b>Área privativa</b> 79,00 <b>Valor</b> R\$ 745.000,00 <b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 9.430,38 <b>Idade aparente</b> 15 <b>Padrão de acabamento</b> Médio <b>Estado de conservação</b> Nova/Regular URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-maria-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-79m2-venda-RS745000-id-2835790927?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-maria-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-79m2-venda-RS745000-id-2835790927?source=ranking%2Cp</a>
<b>AMOSTRA 3</b>	<b>R\$ 745.000,00</b>
	<b>Endereço</b> Rua Guaranésia, 780 , Vila Maria <b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento <b>Qtd. Quartos</b> 2 <b>Qtd. Banheiros</b> 2 <b>Qtd. Vagas</b> 1 <b>Área privativa</b> 80,00 <b>Valor</b> R\$ 745.000,00 <b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 9.312,50 <b>Idade aparente</b> 15 <b>Padrão de acabamento</b> Médio <b>Estado de conservação</b> Nova/Regular URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-maria-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS745000-id-2839175799?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-maria-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS745000-id-2839175799?source=ranking%2Cp</a>
<b>AMOSTRA 4</b>	<b>R\$ 765.000,00</b>
	<b>Endereço</b> Avenida Alberto Byington, 1092 , Vila Maria <b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento <b>Qtd. Quartos</b> 2 <b>Qtd. Banheiros</b> 2 <b>Qtd. Vagas</b> 2 <b>Área privativa</b> 76,00 <b>Valor</b> R\$ 765.000,00 <b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 10.065,79 <b>Idade aparente</b> 13 <b>Padrão de acabamento</b> Médio <b>Estado de conservação</b> Nova/Regular URL <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/894514124/comprar/apartamento-2-quartos-vila-maria-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&amp;search_id=%22b7764a99-7850-4bbc-b489-92554a18b94b%22&amp;search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A8%2C%22personalization%22%3Atrue%7D">https://www.quintoandar.com.br/imovel/894514124/comprar/apartamento-2-quartos-vila-maria-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&amp;search_id=%22b7764a99-7850-4bbc-b489-92554a18b94b%22&amp;search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A8%2C%22personalization%22%3Atrue%7D</a>
<b>AMOSTRA 5</b>	<b>R\$ 745.000,00</b>
	<b>Endereço</b> Rua Eli, 674 , Vila Maria <b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento <b>Qtd. Quartos</b> 2 <b>Qtd. Banheiros</b> 2 <b>Qtd. Vagas</b> 2 <b>Área privativa</b> 73,00 <b>Valor</b> R\$ 745.000,00 <b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 10.205,48 <b>Idade aparente</b> 7 <b>Padrão de acabamento</b> Médio <b>Estado de conservação</b> Nova/Regular URL <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/895211735/comprar/apartamento-2-quartos-vila-maria-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&amp;house_tags=newAd&amp;search_id=%22b7764a99-7850-4bbc-b489-92554a18b94b%22&amp;search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A10%2C%22personalization%22%3Atrue%7D">https://www.quintoandar.com.br/imovel/895211735/comprar/apartamento-2-quartos-vila-maria-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&amp;house_tags=newAd&amp;search_id=%22b7764a99-7850-4bbc-b489-92554a18b94b%22&amp;search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A10%2C%22personalization%22%3Atrue%7D</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Comparativo direto de mercado</b>	Grau de precisão <b>II</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
---	-------------------------------	------------------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	78,00	R\$ 9.935,90	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,99	-	-	-	0,940	S	R\$ 8.405,77
2	79,00	R\$ 9.430,38	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 8.487,34
3	80,00	R\$ 9.312,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 8.381,25
4	76,00	R\$ 10.065,79	0,90	1,00	0,95	1,06	0,97	0,99	-	-	-	0,970	S	R\$ 8.787,43
5	73,00	R\$ 10.205,48	0,90	1,00	0,95	1,06	0,92	0,98	-	-	-	0,910	S	R\$ 8.358,29
		<b>R\$ 9.790,01</b>												<b>R\$ 8.484,02</b>

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 8.484,02</b>	<b>R\$ 5.938,81</b>	<b>R\$ 11.029,22</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 8.484,02</b>	<b>R\$ 8.363,27</b>	<b>R\$ 8.604,76</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>176.4685</b>	<b>2,08</b>	<b>1,53</b>	<b>0,0285</b>

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>78,12</b>	<b>R\$ 8.484,02</b>	<b>R\$ 662.771,43</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 662.771,43</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 464.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 663.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 19 de Fevereiro de 2026

**ENY KAORI UONO SANCHEZ**  
5061102131

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na avaliação e que este laudo de avaliação foi elaborado por profissionais habilitados para a atividade e que este laudo de avaliação foi elaborado em conformidade com 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.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

19/02/2026 11:51

23°31'2"S / 46°35'25"W



Fachada

19/02/2026 11:50

23°31'1"S / 46°35'25"W



Fachada

19/02/2026 11:52

23°31'2"S / 46°35'25"W



Entrada social / fachada



Numero imovel

19/02/2026 11:49

23°31'1"S / 46°35'24"W



Placa rua

19/02/2026 11:49

23°31'0"S / 46°35'24"W



Vista lateral / fachada



Fachada / vista lateral

19/02/2026 11:49

23°31'1"S / 46°35'23"W



Vista lateral esquerda

19/02/2026 11:48

23°31'1"S / 46°35'22"W



Vista posterior/ lateral esquerda



Vista posterior/ lateral esquerda



Vizinho esquerdo



Vista lateral

19/02/2026 11:51

23°31'2"S / 46°35'25"W



Vizinho direito



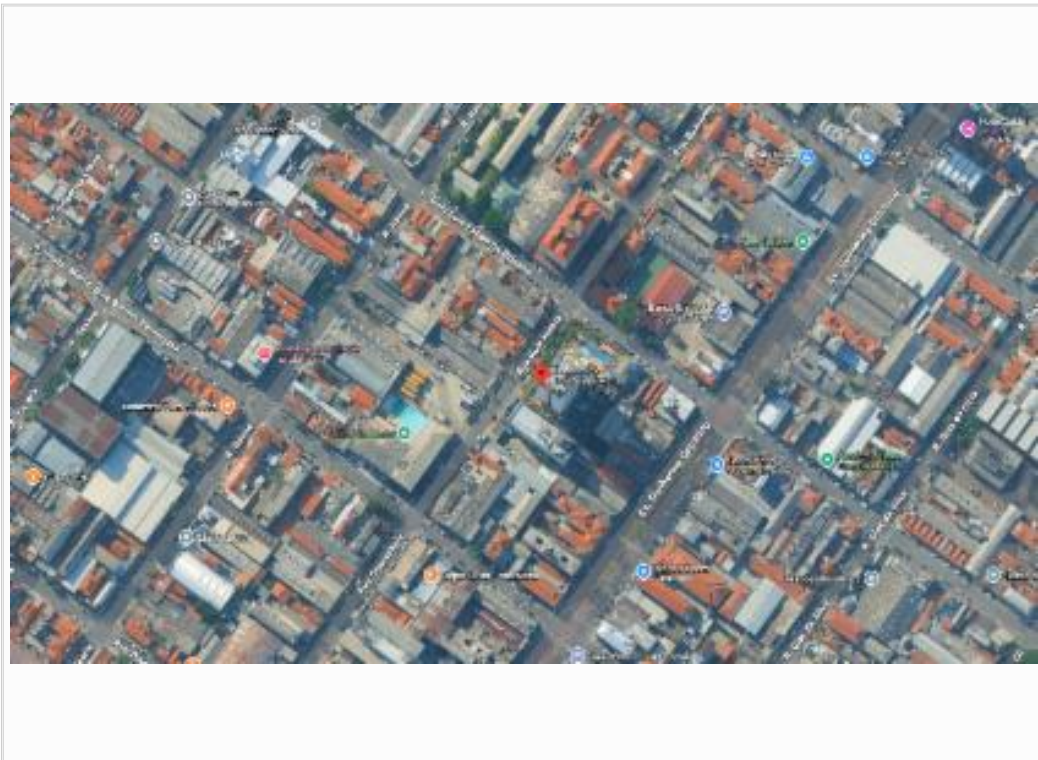
Vizinho direito



Rua cima



Rua baixo



Croqui de localização



Croqui de amostras