

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010403517	Data Solicitação 17/04/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente SOLANGE DA SILVA	CPF/CNPJ 989.223.788-91	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Soldado Hilário Decimo ZanESCO	Número 231	Complemento Lote nº26, Quadra nº127	
Bairro Parque Novo Mundo	Município São Paulo	UF SP	CEP 02189040
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 46.415	Núm. Registro de Imóveis 17º CRI SÃO PAULO - SP	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****170,50m²****R\$ 2.134,47/m²****R\$ 363.927,91****ÁREA CONSTRUÍDA****186,70m²****R\$ 3.488,32/m²****R\$ 651.270,27****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.015.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 721.000,00**

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

TERRENO	
01 - Topografia Piso/Solo/Piso	02 - Pormeto Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 100,00	04 - Taxada/Frente (em metros) 5,50
05 - Fundos (em metros) 5,50	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	08 - Fração Ideal (em %) 100,00

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outra - visita externa	02 - Nome Acompanhante Visita visita externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante visita externa	04 - Observações Finais Não foi realizado contato interno ao imóvel, o avaliador encontra-se ausente.



Endereço
Rua Solânea 1440, Distrito Zorro, Jaraguá, Foz de Iguaçu, Paraná

Tipo de imóvel
Casa

Área construída
210,54 m²

Valor
R\$ 1.200.000,00

Valor aparente
33

Área de terreno
174,50 m²

UFI

Verifique o valor de mercado em: www.criar.com.br/valordemercado

RS 1200.000,00

Fazenda Nova Verde

Cat. Quilômetros	Cat. Banheiros	Cat. Vagas
2	2	2

Estado de conservação
Bom/Regular

Tratamento
Tratamento Pleno

3 quartos garage incorporada ao imóvel e sala para 2 carros garagem: 115m²

	Endereço Rua São João Sotomaior Fátima, 43 - Parque Novo Mundo	R\$ 630.000,00
Tipo de imóvel Casa	Cst. Garantia Cst. Intermedia	Cst. Vagas 7
Área construída 240,00	Valor R\$ 630.000,00	
Vagas disponíveis 30	Possibilidade de acoplamento Não	Estado do terreno/vizinha Regular/Bom
Área de terreno 184,00	Possível terreno Não	Topografia Terreno Plano
URL: https://www.zillow.com.br/imoveis/5-quartos-para-venda-mais-erto-eo-paio-con-garagem-240m2-venda-avaliado-zillow/		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Metodologia	Grupos de pesquisa	Grupos de fundamentação
Método Avaliativo	I	II

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA INSTRUTIVA						
	Área (ar)	CUB (M³/Ar)	Ajustes Padrão Acab.	Desperdício	CUB Ajustado (M³/Ar)	Valor Final
Acabamento	905,73	M3 2.130,81	5,00	0,186	M3 2.180,32	M3 851.270,27
1	903,00	M3 2.130,81	2,44	0,149	M3 2.423,87	M3 809.930,02
2	217,00	M3 2.130,81	1,21	0,246	M3 1.990,37	M3 423.195,86
3	178,00	M3 2.130,81	1,78	0,185	M3 2.050,81	M3 518.037,44
4	245,00	M3 2.130,81	1,21	0,246	M3 1.990,37	M3 493.017,21

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO													
Área (m²)		Valor Unit.		L. Fiscal		F1		F2		F3		F4	
Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	L. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT
1	150.00	R\$ 306.487,88	R\$ 2.076,58	1,80	0,80	0,08	1,80	-	-	-	-	-	1.690,5
2	176,80	R\$ 308.034,84	R\$ 2.264,78	1,80	0,80	1/32	1,80	-	-	-	-	-	1.020,8
3	173,00	R\$ 331.562,56	R\$ 4.091,49	1,80	0,80	0,80	1,80	-	-	-	-	-	1.930,19
4	170,00	R\$ 306.562,79	R\$ 2.442,55	1,80	0,80	0,08	1,80	-	-	-	-	-	1.690,5
5	170,80	R\$ 306.043,95	R\$ 3.954,66	1,80	0,80	0,08	1,80	-	-	-	-	-	1.690,5
6	170,80	R\$ 306.043,95	R\$ 3.954,66	1,80	0,80	0,08	1,80	-	-	-	-	-	1.690,5

F1 (Cilindro), F2 (Arco), F3 (Topografia)			
HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -20% (R\$1/m²)	Limite superior +20% (R\$1/m²)
5	R\$ 2.134,47	R\$ 1.484,53	R\$ 2.774,82
BANEAMENTO			

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$em²)	Limite superior +30% (R\$em²)
5	R\$ 2.134,47	R\$ 2.088,97	R\$ 2.183,38
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
11,0777	3,5084	1,95	0,0088

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
170,50	R\$ 2.134,47	R\$ 363.827,91
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
186,70	R\$ 3.468,32	R\$ 648.270,27

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 1.015.198,19

Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.015.000,00
Fator de liquidez	0,7506
Valor da unidade financiada	R\$ 750.600,00

■ **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.

20/04/2026 07:15

23°30'25"S / 46°34'0"W



Fachada - vista 1

20/04/2026 07:15

23°30'25"S / 46°34'0"W



Fachada - vista 2

20/04/2026 07:15

23°30'25"S / 46°34'0"W

20/04/2026 07:15

23°30'25"S / 46°34'0"W



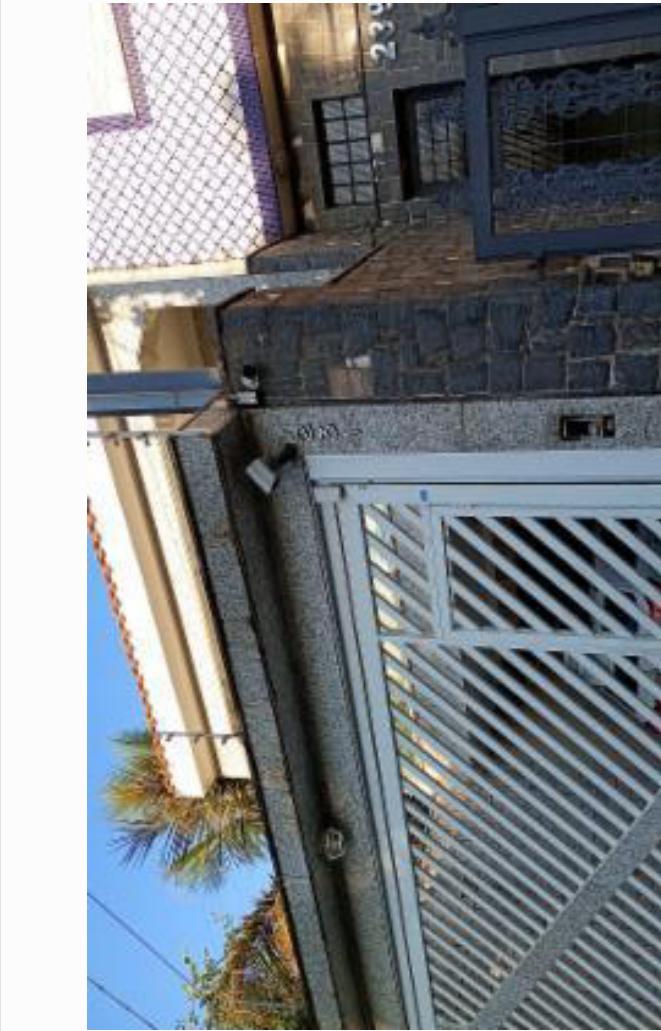
Fachada - vista 3



Fachada - vista 4

20/04/2026 07:16

23°30'25"S / 46°34'0"W



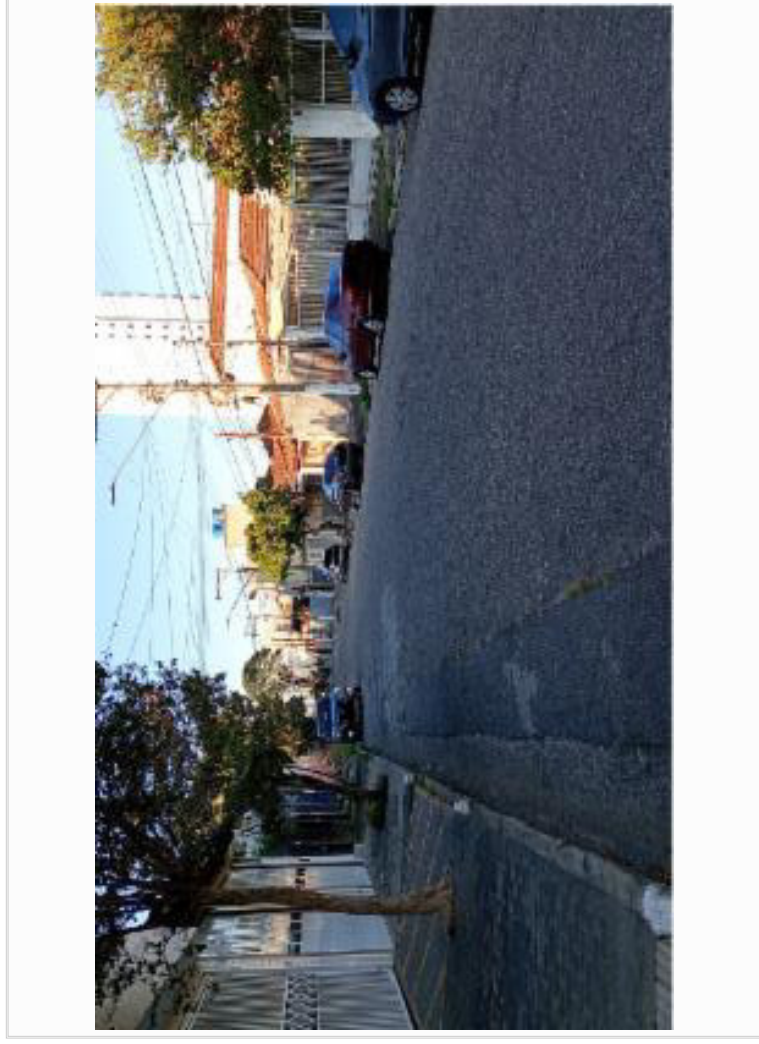
Numeração 231

20/04/2026 07:17

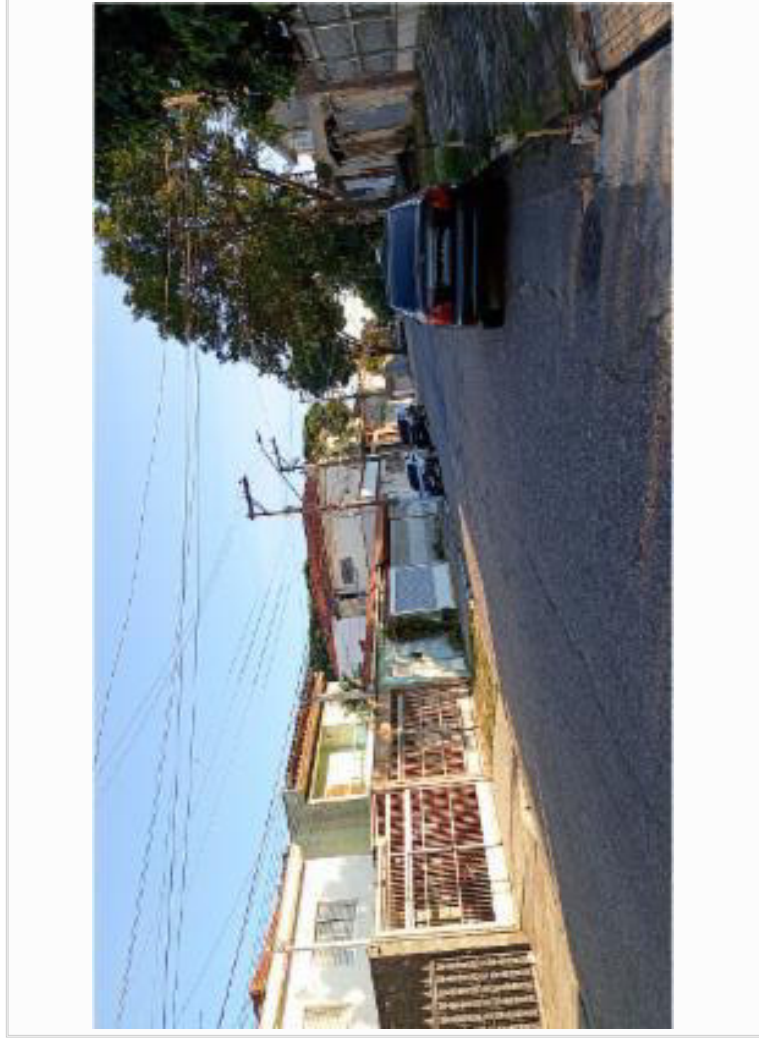
23°30'32"S / 46°34'1"W



Placa da rua



rua



rua