

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010156997	Data Solicitação 20/01/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente JOAQUIM NONATO MELO RODRIGUES		CPF/CNPJ 418.058.792-00

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Joaquim Afonso de Souza	Número 217	Complemento Ap 65, SWEET PRIMAVERA	
Bairro Vila Celeste	Município São Paulo	UF SP	CEP 02543000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 187.207	Núm. Registro de Imóveis 08º CRI SÃO PAULO - SP	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 328.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 230.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento		02 - Tipo de Implantação Condomínio		
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5		
05 - Ano Construção -		06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom		
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 1		
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 1		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 52,11		
19 - Área Comum (em m²) 59,09		20 - Área Total (em m²) 111,20		
21 - Área Averbada (em m²) 111,20		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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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 Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 1,16

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? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 360.000,00
	Endereço Rua Joaquim Afonso de Souza, 217 , Vila Celeste
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 52,00
	Valor R\$ 360.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.923,08
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/894889815/comprar/apartamento-2-quartos-vila-celeste-sao-paulo
AMOSTRA 2	R\$ 320.000,00
	Endereço Rua Joaquim Afonso de Souza, 217 , Vila Celeste
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 52,00
	Valor R\$ 320.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.153,85
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-celeste-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS320000-id-282411419/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 390.000,00
	Endereço Rua Joaquim Afonso de Souza, 217 , Vila Celeste
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 50,00
	Valor R\$ 390.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.800,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/894366562/comprar/apartamento-2-quartos-vila-celeste-sao-paulo
AMOSTRA 4	R\$ 330.000,00
	Endereço Avenida Deputado Emilio Carlos, 505 , Limão
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 58,00
	Valor R\$ 330.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.689,66
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/893651801/comprar/apartamento-2-quartos-limao-sao-paulo
AMOSTRA 5	R\$ 325.000,00
	Endereço Avenida Deputado Emilio Carlos, 505 , Limão
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 56,00
	Valor R\$ 325.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.803,57
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/894720326/comprar/apartamento-2-quartos-limao-sao-paulo

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 328.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 230.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 328.000,00

COMENTÁRIOS
- Informações extraídas da matrícula nº 187.207 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP: área privativa de 52,110m², área comum com 59,095 m² e área total de 111,205m². Fração ideal 1,1653%. 1 vaga de garagem.
- Informações extraídas do IPTU nº 076.142.0109-4: área construída de 112,00 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 112,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R\$ 30.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R\$6.100,00 a R\$7.900,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Imóvel pertencente ao Condomínio Sweet Primavera, conforme documentação fornecida.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 23 de Janeiro de 2026

Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

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.



Fachada



Id avaliando



Id logradouro



Rua



Rua

OS: 0010156997

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Sweet Primavera

Logradouro: Rua Joaquim Afonso de Souza, 217

Andar:

Complemento: Apto 65 - SWEET
PRIMAVERA

CEP: 02543-000

Bairro: Vila Celeste

Cidade: São Paulo - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.


Estado de Conservação IBAPE-SP: B

AvaliaçãoÁrea (m^2): 52,11Unitário (R\$/ m^2): 6.300,88


Valor (R\$): 328.339,09

Valor adotado (R\$):
328.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Joaquim Afonso de Souza, 217				
	CEP: 02543-000	Bairro: Vila Celeste	Cidade: São Paulo - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Quinto andar	Contato:	Telefone: (11) 4020-1955		
	Área Privativa: 52,00 m ²	Data: 23/01/2026	Valor: R\$ 360.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cTN2QjNzMTM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Joaquim Afonso de Souza, 217				
	CEP: 02543-000	Bairro: Vila Celeste	Cidade: São Paulo - SP		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: FLOW IMÓVEIS	Contato:	Telefone: (11) 5071-2679		
	Área Privativa: 52,00 m ²	Data: 23/01/2026	Valor: R\$ 320.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gTN2QjNzMTM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Joaquim Afonso de Souza, 217				
	CEP: 02543-000	Bairro: Vila Celeste	Cidade: São Paulo - SP		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Quinto andar	Contato:	Telefone: (11) 4020-1955		
	Área Privativa: 50,00 m ²	Data: 23/01/2026	Valor: R\$ 390.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kTN2QjNzMTM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Avenida Deputado Emílio Carlos, 505				
	CEP: 02721-000	Bairro: Limão	Cidade: São Paulo - SP		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Quinto andar	Contato:	Telefone: (11) 4020-1955		
	Área Privativa: 58,00 m ²	Data: 23/01/2026	Valor: R\$ 330.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AjN2QjNzMTM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Avenida Deputado Emílio Carlos, 505				
	CEP: 02721-000	Bairro: Limão	Cidade: São Paulo - SP		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Quinto andar	Contato:	Telefone: (11) 4020-1955		
	Área Privativa: 56,00 m ²	Data: 23/01/2026	Valor: R\$ 325.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=EjN2QjNzMTM				

OS: 0010156997

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	360.000,00	52,00	0,95	6.576,92	80	1,0000	1,0000	0,9995	1,0000	0,9168	1,0000	-550,92	6.026,00	0,9162	6.026,00
2	320.000,00	52,00	0,95	5.846,15	80	1,0000	1,0000	0,9995	1,0000	0,9997	1,0000	-4,63	5.841,52	0,9992	5.841,52
3	390.000,00	50,00	0,95	7.410,00	80	1,0000	1,0000	0,9897	1,0000	0,9948	1,0000	-114,36	7.295,64	0,9846	7.295,64
4	330.000,00	58,00	0,95	5.405,17	80	1,1206	1,0000	1,0271	1,0000	1,0135	1,0000	740,89	6.146,06	1,1371	6.146,06
5	325.000,00	56,00	0,95	5.513,39	80	1,1206	1,0000	1,0182	1,0000	1,0090	1,0000	681,81	6.195,20	1,1237	6.195,20

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.300,88	572,51	8.191,15	4.410,62	9,09	12,46	328.339,09

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

R\$ 328.000,00

