

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 010306415	Data Solicitação 25/05/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente BEATRIZ BIANCHI GOMES	CPF/CNPJ 379.684.308-52	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Cláudio Ptolomeu	Número 29	Complemento Apto 02, Cond. Resid. Gênova Prime		
Bairro Jardim Coimbra	Município São Paulo	UF SP	CEP 03693000	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 227.040	Núm. Registro de Imóveis 12º CRI de São Paulo/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
I
ÁREA PRIVATIVA
39,40m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 6.496,73/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 256.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 185.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Apartamento	Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
2020	Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
1	1
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
0	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
0	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	39,40
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
12,69	52,09
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
52,09	0,00
23 - Face do Imóvel	
Norte	

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	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	

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

TERRENO

TERRENO				
01 - Fração ideal (em %)				
3,21				

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

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - vistoria externa		vistoria externa		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
vistoria externa		Apto 02, Cond. Resid. Gênova Prime		

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 265.000,00
	Endereço				
	Rua Cláudio Ptolomeu, 29 , Jardim Coimbra				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	2	1	0	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	39,00	R\$ 265.000,00	R\$ 6.794,87		
	Endereço				
	Rua Charim, 47 , Vila Carmosina				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	2	1	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	54,00	R\$ 320.000,00	R\$ 5.925,93		
	Endereço				
	Rua São Teodoro, 178 , Vila Carmosina				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	2	1	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	51,00	R\$ 300.000,00	R\$ 5.882,35		
	Endereço				
	Avenida Afonso de Sampaio e Sousa, 339 , Jardim Nossa Senhora do Carmo				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	2	1	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	42,00	R\$ 280.000,00	R\$ 6.666,67		
	Endereço				
	Rua Cláudio Ptolomeu, 29 , Jardim Coimbra				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	2	1	0	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	42,00	R\$ 279.000,00	R\$ 6.642,86		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	III

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	39,00	R\$ 6.794,87	0,95	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 6.390,58
2	54,00	R\$ 5.925,93	0,95	0,85	1,25	1,10	0,97	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 6.586,67
3	51,00	R\$ 5.882,35	0,95	0,85	1,25	1,10	0,96	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 6.482,35
4	42,00	R\$ 6.666,67	0,95	0,85	1,25	1,00	0,96	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 6.713,34
5	42,00	R\$ 6.642,86	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.310,72
R\$ 6.382,54														R\$ 6.496,73

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 6.496,73	R\$ 4.547,71	R\$ 8.445,75	

SANEAMENTO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 6.496,73	R\$ 6.387,96	R\$ 6.605,50	
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade	
158.9688	2.4469	1.53	0.0335	

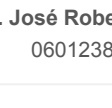
DETALHAMENTO DOS VALORES				
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)		
39,40	R\$ 6.496,73	R\$ 255.971,16		

QUADRO DE RESUMO				
Valor de avaliação		R\$ 255.971,16		
Fator de liquidez		0,7211		
Valor de venda forçada		R\$ 185.000,00		

AVALIAÇÃO FINAL				
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 256.000,00		

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 26 de Maio de 2026



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.

26/05/2026 07:08

23°32'2"S / 46°28'35"W



fachada

26/05/2026 07:08

23°32'2"S / 46°28'35"W



fachada

26/05/2026 07:08

23°32'2"S / 46°28'35"W



fachada

26/05/2026 07:09

23°32'2"S / 46°28'35"W



rua

26/05/2026 07:09

23°32'2"S / 46°28'35"W



fachada

26/05/2026 07:09

23°32'1"S / 46°28'35"W



fachada

26/05/2026 07:09

23°32'1"S / 46°28'35"W



rua

26/05/2026 07:10

23°32'1"S / 46°28'35"W



fachada

26/05/2026 07:10

23°32'1"S / 46°28'35"W



condominio

26/05/2026 07:10

23°32'2"S / 46°28'35"W



condominio



rua



rua