

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010357373	Data Solicitação 03/07/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 506226509
Proponente FERNANDO DE SOUZA MATOS	CPF/CNPJ 223.958.778-40	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Padre Orlando Garcia da Silveira	Número 260	Complemento	
Bairro Vila Penteado	Município São Paulo	UF SP	CEP 02866170
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 263.138	Núm. Registro de Imóveis 18º CRI DE SÃO PAULO/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 499.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 349.000,00

QUESTIONÁRIO**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 107,10
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 107,10
21 - Área Averbada (em m²) 107,10	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
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

71,40

04 - Testada/Frente (em metros)

3,40

05 - Fundos (em metros)

3,40

06 - Lado Direito (em metros)

21,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

21,00

08 - Fração ideal (em %)

100,00

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?

Não

07 - Observações

Trata-se de imóvel isolado.

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

17 - 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\$ 450.000,00



Endereço
R. Dora da Penha dos Santos, 194 , Parque Belem

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa
130,00

Valor
R\$ 450.000,00

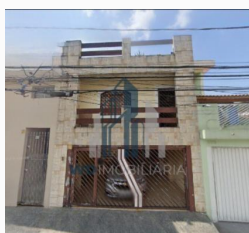
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno 120,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-130m-com-2-quartos-2947418782.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=20&n_search_id=fff1784a-98ca-4877-bf40-

AMOSTRA 2

R\$ 580.000,00



Endereço
R. Guaíçará, 201 , Vila Penteado

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa
158,00

Valor
R\$ 580.000,00

Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno 158,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-vila-penteado-sao-paulo-sp-3028296507.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=16&n_search_id=fbd3d977-bca6-43ef-9233-

AMOSTRA 3

R\$ 305.000,00



Endereço
R. do Arcadismo, 1 , Vila Penteado

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa
81,90

Valor
R\$ 305.000,00

Idade aparente 30	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno 66,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
---------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-vila-penteado-3016973750.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=fbd3d977-bca6-43ef-9233-

AMOSTRA 4

R\$ 850.000,00



Endereço
R. Lucindo Passos Filho, 154 , Brasilândia

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 6
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa
200,00

Valor
R\$ 850.000,00

Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno 140,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-200-m-aceita-3007642041.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=5&n_search_id=fbd3d977-bca6-43ef-9233-c4879bb7ecee

AMOSTRA 5

R\$ 439.000,00



Endereço
R. Rodolfo Alves de Faria, 57, Vila Penteadão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa	Valor
100,00	R\$ 439.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
140,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-vila-penteadao-sp-3033342616.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=13&n_search_id=fbd3d977-bca6-43ef-9233-

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 499.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 349.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 499.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 263.138 do Décimo Oitavo Oficial de Registro de Imóveis: Terreno com 71,40 m² e construção com 107,10 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 107.408.0066-2: Terreno com 72,00 m² e Construção com 108,00 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 107,10 m² e área de terreno de 71,40 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$105.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.500,00 a R\$4.200,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 9 de Julho de 2026

Marcos Mansour Chebib Awad
506226509

- 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



IDENTIFICAÇÃO CASA



IDENTIFICAÇÃO RUA



VISTA RUA



VISTA RUA



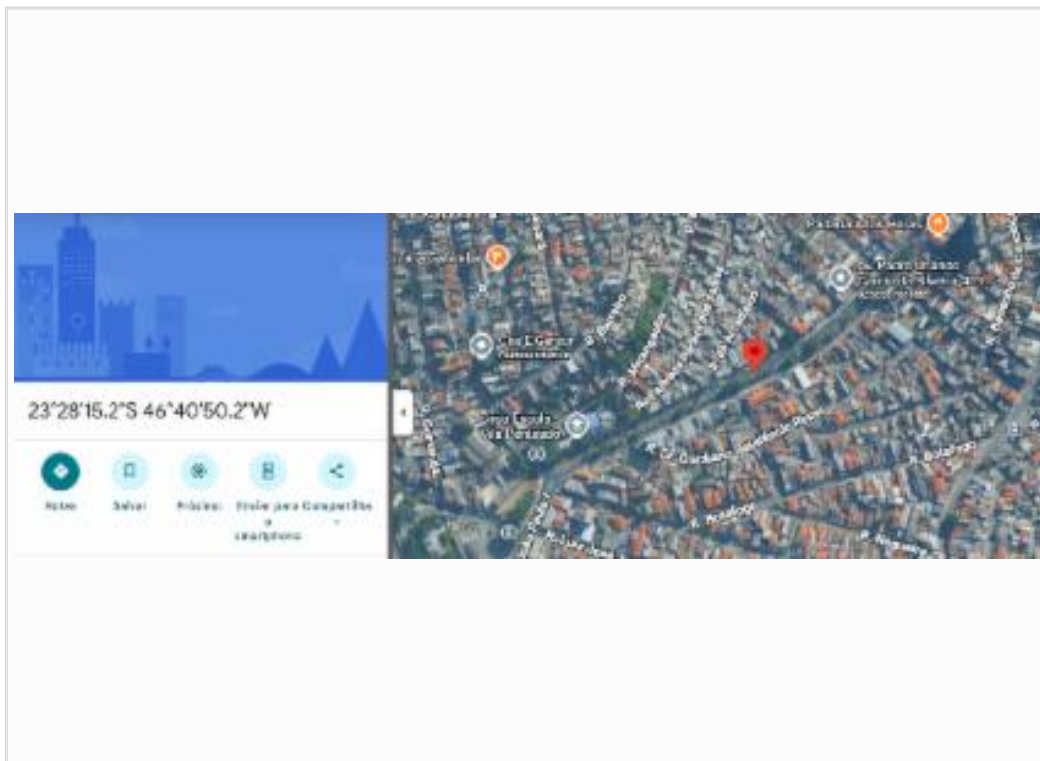
VISTA RUA



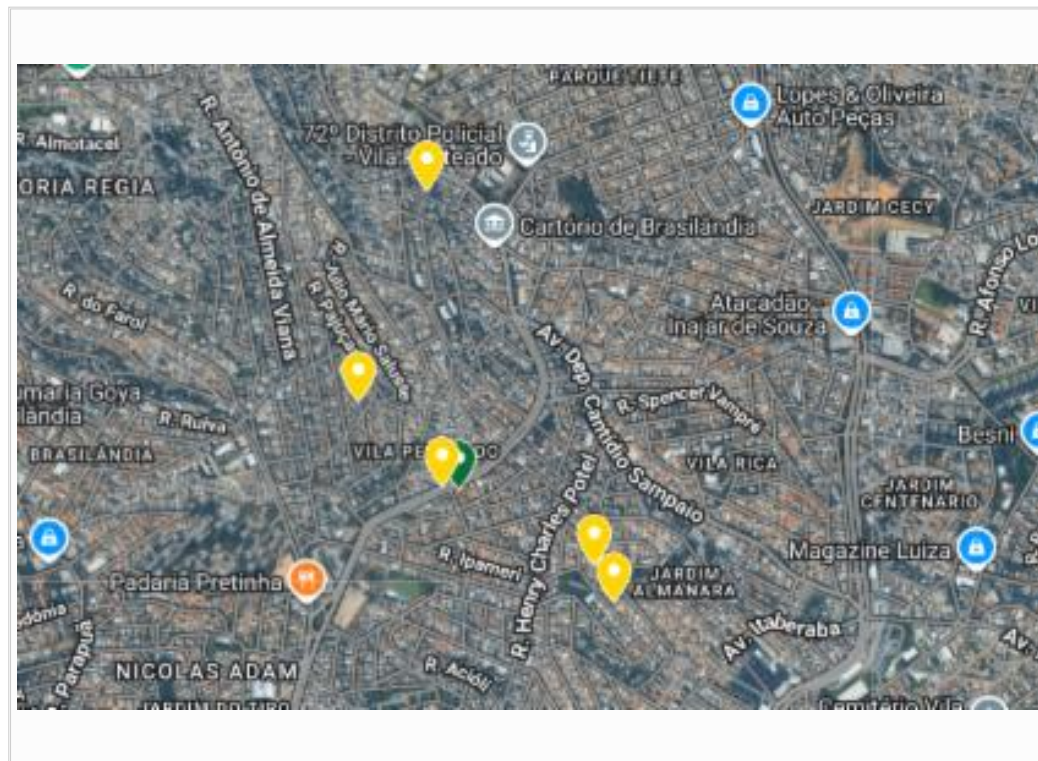
VIZINHO



VIZINHO



LOCALIZAÇÃO



MAPA

Nº do item	Endereço	Contato	Valor de Compra/Venda (R\$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Terreno				Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nota de Localização	Esquina	Parcela do Terreno	
1	R. Dora da Penha dos Santos, 194 - Parque Belem, São Paulo - SP, 02850-160	Mirante Imóveis (11) 96321-9569	450.000,00	120,00	130,00	Baixa	0,95	3.288,46	Casa Padrão Simples (+)	1,743	30	70	c	0,741	75%	Privilegiada	10,00	Não	25%	julho-26
2	R. Guaíará, 201 - Vila Penteado, São Paulo - SP, 02867-070	VD Negócios (11) 3331-2287	580.000,00	158,00	158,00	Baixa	0,95	3.487,34	Casa Padrão Médio (-)	1,903	30	70	c	0,741	75%	Privilegiada	10,00	Não	25%	julho-26
3	R. do Arcadismo, 1 - Vila Penteado, São Paulo - SP, 02866-130	Arbo (11) 99327-8994	305.000,00	66,00	81,90	Baixa	0,95	3.537,85	Casa Padrão Simples	1,497	30	70	c	0,741	75%	Privilegiada	10,00	Não	25%	julho-26
4	R. Lucindo Passos Filho, 154 - Brasilândia, São Paulo - SP, 02865-040	Bem-Me-Quer Imóveis (11) 3906-0406	850.000,00	140,00	200,00	Baixa	0,95	4.037,50	Casa Padrão Médio	2,154	20	70	c	0,837	75%	Privilegiada	10,00	Não	25%	julho-26
5	R. Rodolfo Alves de Faria, 57 - Vila Penteado, São Paulo - SP, 02865-030	Carlos (11) 98771-3225	439.000,00	140,00	100,00	Baixa	0,95	4.170,50	Casa Padrão Médio (-)	1,903	30	70	c	0,741	75%	Privilegiada	10,00	Não	25%	julho-26
AV	Av. Padre Orlando Garcia da Silveira, 260 - Vila Penteado, São Paulo - SP, 02866-170	-	-	71,40	107,10	-	-	-	Casa Padrão Médio (+)	2,355	15	70	c	0,878	-	Privilegiada	10,00	Não	-	-

Nº do item	Endereço	Valor de Compra/Venda (R\$)	Área construída (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias		Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno			Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
						Fator de Adequação ao Obsoleitismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Parcela Terreno	Fator Transposição	Fator esquina					
1	R. Dora da Penha dos Santos, 194 - Parque Belem, São Paulo - SP, 02850-160	450.000,00	130,00	3.288,46	75%	1,185	1,351	1,050	0,907	25%	1,000	1,000	3.288,46	1.180,15	4.468,61	1,359	4.468,61
2	R. Guaicará, 201 - Vila Penteado, São Paulo - SP, 02867-070	580.000,00	158,00	3.487,34	75%	1,185	1,238	1,050	0,885	25%	1,000	1,000	3.487,34	879,95	4.367,29	1,252	4.367,29
3	R. do Arcadismo, 1 - Vila Penteado, São Paulo - SP, 02866-130	305.000,00	81,90	3.537,85	75%	1,185	1,573	0,935	0,945	25%	1,000	1,000	3.537,85	1.587,11	5.124,96	1,449	5.124,96
4	R. Lucindo Passos Filho, 154 - Brasília, São Paulo - SP, 02865-040	850.000,00	200,00	4.037,50	75%	1,050	1,093	1,081	0,985	25%	1,000	1,000	4.037,50	702,95	4.740,45	1,174	4.740,45
5	R. Rodolfo Alves de Faria, 57 - Vila Penteado, São Paulo - SP, 02865-030	439.000,00	100,00	4.170,50	75%	1,185	1,238	0,983	0,800	25%	1,000	1,000	4.170,50	419,14	4.589,64	1,101	4.589,64
Média															4.658,19	-	4.658,19

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	4.658,19	Amplitude do intervalo de confiança	
Desvio Padrão	295,76	Distribuição t	1,533
		Desvio Padrão	295,76
Saneamento 30%	6.055,65	(V2) ^ y	2,24
		e	202,77
Saneamento -30%	3.260,73	Amplitude do intervalo de confiança	8,71%
Coefficiente de variação final	6,35%		
Coefficiente de variação inicial	10,24%	Valor de Mercado	R\$ 498.892,17
		Valor de mercado arredondado	R\$ 499.000,00

