

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010419913	Data Solicitação 20/02/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente VIVIAN BARROS DE SOUZA	CPF/CNPJ 309.271.178-51	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Interlagos	Número 4455	Complemento AP 103-ED HORTENCIAS (TORRE 4)-COND TERRARA	
Bairro Jardim Umuarama	Município São Paulo	UF SP	CEP 04661300
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 396.213	Núm. Registro de Imóveis 11º CRI SÃO PAULO/SP	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	III
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA PRIVATIVA
57,57m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 10.435,99/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 601.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 435.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção 2013	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 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 57,57
19 - Área Comum (em m²) 87,48	20 - Área Total (em m²) 145,05
21 - Área Averbada (em m²) 145,05	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	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 Outros - mista	02 - Infraestrutur 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 Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	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 Outro - trem	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,03	

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 - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	04 - Observações Finais AP 103-ED HORTENCIAS (TORRE 4)-COND TERRARA

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço
Avenida Interlagos, 4455 , Jardim Umuarama

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 57,00	Valor R\$ 650.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.403,51	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-interlagos-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS650000-id-2867546007/?source=ranking%2Crp			

R\$ 650.000,00

AMOSTRA 2



Endereço
Avenida Interlagos, 4455 , Jardim Umuarama

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 57,00	Valor R\$ 640.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.228,07	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-interlagos-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS640000-id-2867542838/?source=ranking%2Crp			

R\$ 640.000,00

AMOSTRA 3



Endereço
Avenida Miguel Yunes, 545 , Usina Piratininga

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 72,00	Valor R\$ 620.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.611,11	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-interlagos-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS650000-id-2695796106/			

R\$ 620.000,00

AMOSTRA 4



Endereço
Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, 1000 , Jurubatuba

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
Área privativa 136,00	Valor R\$ 1.580.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.617,65	
Idade aparente 8	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-marajoara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-136m2-venda-RS1580000-id-92603597/			

R\$ 1.580.000,00

AMOSTRA 5



Endereço
Avenida Miguel Yunes, 485 , Usina Piratininga

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 62,00	Valor R\$ 515.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.306,45	
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-interlagos-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS515000-id-2696727680/			

R\$ 515.000,00

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	57,00	R\$ 11.403,51	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 10.365,79	
2	57,00	R\$ 11.228,07	0,90	1,00	1,00	1,00	1,04	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 10.509,47	
3	72,00	R\$ 8.611,11	0,90	1,00	1,13	1,11	1,04	-	-	-	-	1,280	S	R\$ 9.920,00	
4	136,00	R\$ 11.617,65	0,90	0,95	1,14	0,98	1,01	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 11.292,36	
5	62,00	R\$ 8.306,45	0,90	1,00	1,14	1,19	1,02	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 10.092,34	
R\$ 10.233,36														R\$ 10.435,99	

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\$ 10.435,99	R\$ 7.305,19	R\$ 13.566,79

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 10.435,99	R\$ 10.072,63	R\$ 10.799,35
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
531.0449	5.0886	1.53	0.0696

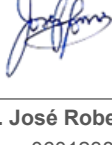
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
57,57	R\$ 10.435,99	R\$ 600.800,01

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 600.800,01
Fator de liquidez	0,7233
Valor de venda forçada	R\$ 435.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 601.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 24 de Fevereiro 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.

24/02/2026 15:11

23°41'12"S / 46°41'32"W



fachada

24/02/2026 15:11

23°41'12"S / 46°41'32"W



fachada

24/02/2026 15:12

23°41'12"S / 46°41'32"W



portaria

24/02/2026 15:12

23°41'13"S / 46°41'31"W



fachada

24/02/2026 15:12

23°41'13"S / 46°41'31"W



fachada

24/02/2026 15:12

23°41'13"S / 46°41'31"W



rua

24/02/2026 15:12

23°41'13"S / 46°41'32"W



condomínio

24/02/2026 15:13

23°41'12"S / 46°41'32"W



rua

24/02/2026 15:13

23°41'12"S / 46°41'32"W



rua

24/02/2026 15:13

23°41'12"S / 46°41'32"W



fachada

24/02/2026 15:13

23°41'12"S / 46°41'32"W



portaria

24/02/2026 15:22

23°41'7"S / 46°41'33"W



condominio