

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 070121230014202	Data Solicitação 27/01/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente SILVANA MARIA DA CUNHA	CPF/CNPJ 104.074.598-98	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Alexios Jafet	Número 595	Complemento Apto 04 - Torre 09 - Residencial das Laranjeiras		
Bairro Vila Taipas	Município São Paulo	UF SP	CEP 05187010	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 235.472	Núm. Registro de Imóveis 18º CRI DE SÃO PAULO -		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

38,72m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 5.155,11/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 200.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 140.000,00

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) 15
05 - Ano Construção 2016	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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 38,72
19 - Área Comum (em m²) 45,10	20 - Área Total (em m²) 83,82
21 - Área Averbada (em m²) 38,72	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
.	.	.	.	.

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 1	02 - Unidades por Andar 1
03 - N° Total de Unidades 1	04 - N° de Elevadores 1
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,01	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura TV a Cabo Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário 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 Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residências, em sua maioria horizontais. O imóvel encontra-se em uma via coletora da região e há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Jerimanduba (700 m aproximadamente) e Av. Chica Luísa (800 m Aproximadamente). O imóvel está a aproximadamente 400 m da EMEF Prof Aldo Ribeiro Luz, 1,2 Km da Agencia Correios Jaraguá e 1,8 Km da Estação de Trem Jaraguá. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal	13 - Fatores Valorizantes Vista Permanente
--	---

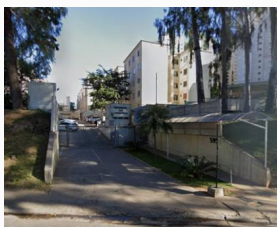
TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,45	

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Avaliação externa.	02 - Nome Acompanhante Vistoria Anderson Ramos
03 - Contato Telefônico Acompanhante 11 98400-7892	04 - Observações Finais Avaliação externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



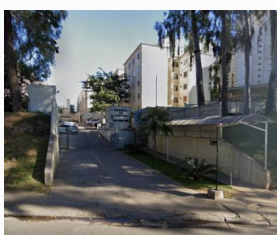
Endereço

Avenida Alexios Jafet, 595 , Jardim Ipanema (Zona Oeste)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
38,00	R\$ 215.000,00	R\$ 5.657,89	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-38m2-venda-RS215000-id-2669281302/?source=ranking%2Crp			

R\$ 215.000,00

AMOSTRA 2



Endereço

Avenida Alexios Jafet, 595 , Jardim Ipanema (Zona Oeste)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
39,00	R\$ 223.404,00	R\$ 5.728,31	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ipanema-zona-oeste-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-39m2-venda-RS223404-id-2831657550/?source=ranking%2Crp			

R\$ 223.404,00

AMOSTRA 3



Endereço

Avenida Alexios Jafet, 555 , Jardim Ipanema (Zona Oeste)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
38,00	R\$ 230.000,00	R\$ 6.052,63	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
18	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ipanema-zona-oeste-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-38m2-venda-RS230000-id-2835832520/?source=ranking%2Crp			

R\$ 230.000,00

AMOSTRA 4



Endereço

Avenida Alexios Jafet, 555 , Jardim Ipanema (Zona Oeste)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
39,00	R\$ 219.900,00	R\$ 5.638,46	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
18	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ipanema-zona-oeste-zona-oeste-sao-paulo-39m2-venda-RS219900-id-2866378567/?source=ranking%2Crp			

R\$ 219.900,00

AMOSTRA 5



Endereço

Avenida Alexios Jafet, 1.811 , Jardim Ipanema (Zona Oeste)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
54,00	R\$ 319.000,00	R\$ 5.907,41	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
16	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ipanema-zona-oeste-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-RS319000-id-2866343793/?source=ranking%2Crp			

R\$ 319.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS															
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)	
1	38,00	R\$ 5.657,89	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 4.837,50	
2	39,00	R\$ 5.728,31	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 4.897,70	
3	38,00	R\$ 6.052,63	0,90	0,95	1,04	1,00	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 5.392,89	
4	39,00	R\$ 5.638,46	0,90	1,00	1,04	1,00	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 5.277,60	
5	54,00	R\$ 5.907,41	0,90	0,95	1,02	1,04	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 5.369,83	
		R\$ 5.796,94													R\$ 5.155,11

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 5.155,11	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.608,57	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 6.701,64

SANEAMENTO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 5.155,11	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 4.972,53	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.337,68
Desvio padrão 266.8267	Coef. Variação 5.176	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0708

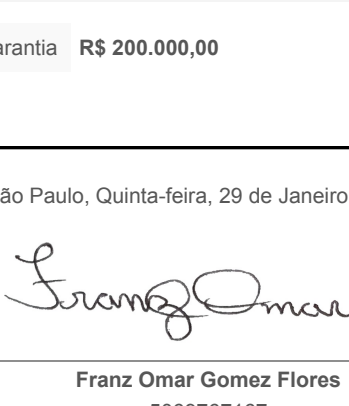
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²) 38,72	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.155,11	Valor parcial (R\$) R\$ 199.605,71

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 199.605,71
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 140.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 200.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 29 de Janeiro de 2026



Franz Omar Gomez Flores

5069767167

- 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 do Condomínio



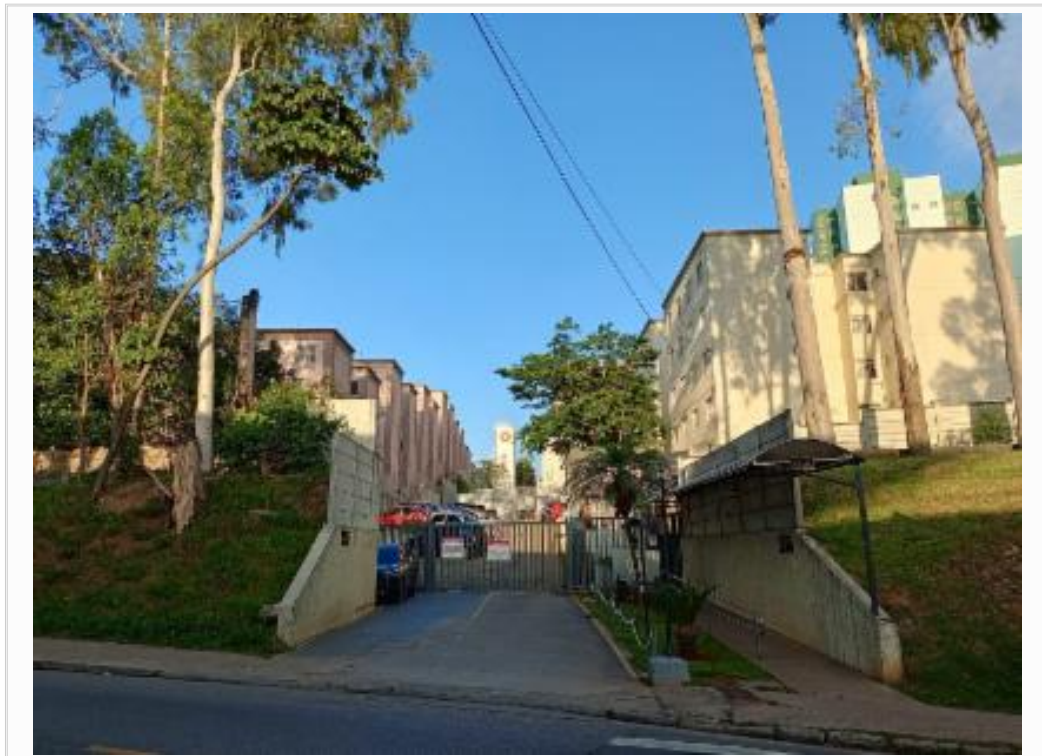
Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada, Data e Hora



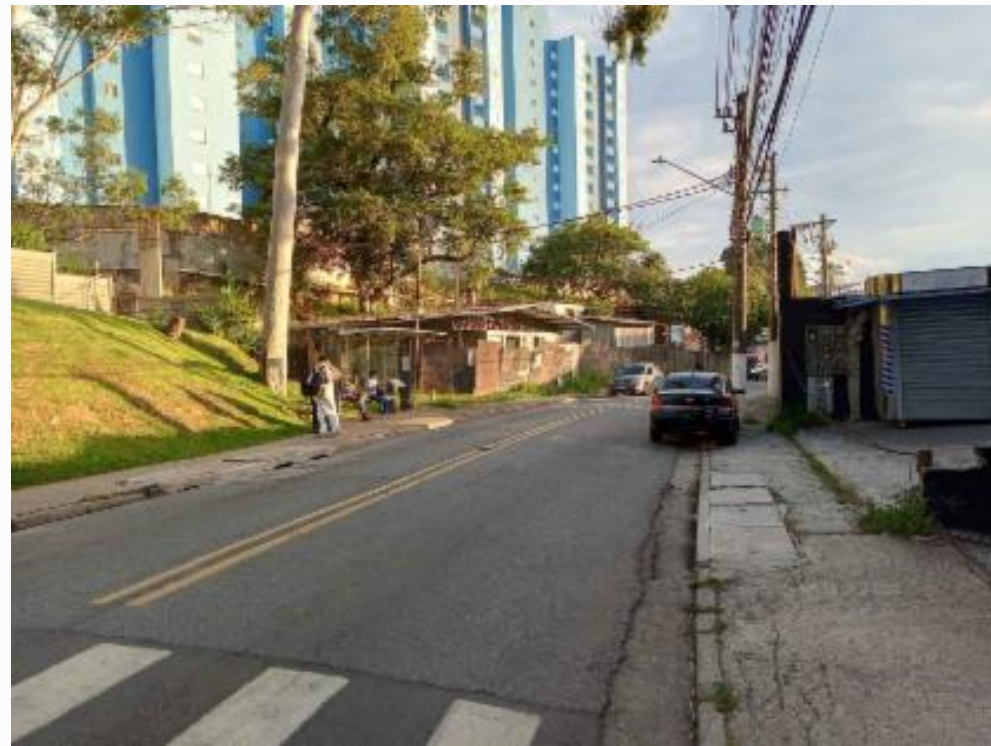
Identificação do Condomínio



Rua 1



Rua 2



Rua 3



Vizinho da Esquerda



Vizinho da Direita



Mapa de Elementos