

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº do Pedido 0010122247 | Data Solicitação 08/04/2025 |
| Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL | Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores | CREA 5069767167 |
| Proponente FABIO ALESSANDRO DUARTE JUSTINO | CPF/CNPJ 275.238.768-70 | |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|---|-------------------------------|---|------------------------|
| Endereço Rua Doutor Hugo Lacorte Vitale | Número 385 | Complemento LOTE V, QUADRA C | |
| Bairro Jardim Umarizal | Município São Paulo | UF SP | CEP 05756370 |
| Tipo do imóvel Sobrado | Matrícula 414.713 | Núm. Registro de Imóveis 11º SÃO PAULO/SP | IPTU |

RESUMO



| | |
|--|-----------------------------|
| METODOLOGIA APLICADA | |
| Método Evolutivo | |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | |
| II | |
| GRAU DE PRECISÃO | |
| III | |
| TERRENO | ÁREA CONSTRUÍDA |
| 140,00m ² | 211,00m ² |
| R\$ 1.167,45/m ² | R\$ 2.819,83/m ² |
| R\$ 163.443,06 | R\$ 594.983,73 |
| VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA | |
| R\$ 758.000,00 | |
| VALOR DE VENDA FORÇADA | |
| R\$ 531.000,00 | |

VISTORIA DO IMÓVEL**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) 25 |
| 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 1 | 12 - N° de Dormitórios 3 |
| 13 - N° de Vagas Cobertas 2 | 14 - N° de Vagas Descobertas 0 |
| 15 - N° de Vagas Privativas 0 | 16 - Fachada Principal Pintura |
| 17 - Esquadrias Alumínio | 18 - Área Privativa (em m²) 211 |
| 19 - Área Comum (em m²) 0 | 20 - Área Total (em m²) 211 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 142.68 | 22 - Área não Averbada (em m²) 68.32 |
| 23 - Face do Imóvel | |

24 - Cômodos

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|-----------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Sala de estar | 1 | Cerâmica | Pintura | Gesso |
| Banheiro | 2 | Cerâmica | Pintura | Gesso |
| Sala de jantar | 1 | Cerâmica | Pintura | Gesso |
| Cozinha | 1 | Cerâmica | Pintura | Gesso |
| Edícula | 1 | Cerâmica | Pintura | Gesso |
| Dormitório | 3 | Cerâmica | Pintura | Gesso |
| Varanda | 1 | Cerâmica | Pintura | Gesso |
| Área de Serviço | 1 | Cerâmica | Pintura | Gesso |

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola**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

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Jardim Umarizal é um bairro de classe média, localizado na cidade de São Paulo/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais via de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Estr. do Campo Limpo (650 m aproximadamente) e Av. Anacé (850 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 450 m da UBS Jardim Olinda - Unidade Básica de Saúde e a 850 m da Shopping Campo Limpo.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

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)

140

04 - Testada/Frente (em metros)

7

05 - Fundos (em metros)

7

06 - Lado Direito (em metros)

20

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20

08 - Fração ideal (em %)

100

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?

Não

04 - Observações

Vistoria externa. De acordo com o laudo fornecido, in loco foi estimada uma área construída de 211,00 m².

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Vistoria externa. De acordo com o laudo fornecido, in loco foi estimada uma área construída de 211,00 m².

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - 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

Vistoria externa

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 222.000,00

Endereço
Rua Manoel de Sá Couto, s/n , Jardim Maria Duarte
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 222.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
214,00 **Médio** **Declive de 5% a 10%**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-214m2-venda-RS222000-id-2703687080/>
AMOSTRA 2
R\$ 300.000,00

Endereço
Rua Castanho Mirim, s/n , Parque Rebouças
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 300.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
260,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-260m2-venda-RS300000-id-2756010531/>
AMOSTRA 3
R\$ 429.560,00

Endereço
Rua Luís Gonzaga Freire, 27 , Jardim Helga
Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa **2** **2** **2**
Área privativa Valor
100,00 **R\$ 429.560,00**
Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
8 **Médio** **Nova|Regular**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
100,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS429560-id-2795323292/>
AMOSTRA 4
R\$ 499.000,00

Endereço
Rua Heitor Gouvea, 115 , Jardim Catanduva
Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa **2** **4** **2**
Área privativa Valor
113,00 **R\$ 499.000,00**
Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
20 **Médio** **Regular**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
132,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://apoyoimoveis.com.br/imoveis/yo8288/>
AMOSTRA 5
R\$ 600.000,00

Endereço
Rua Ireno Lopes Fragoso, 37 , Jardim Maria Virginia
Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa **3** **4** **2**
Área privativa Valor
100,00 **R\$ 600.000,00**
Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
18 **Médio** **Regular**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
84,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://apoyoimoveis.com.br/imoveis/yo8261/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | | |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| Método Evolutivo | III | II |

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

| | Idade Aparente | Estado de Conservação | Vida Útil | % da VU | Coef. Ross Heidecke | Valor Residual (%) | Depreciação |
|-----------|----------------|-----------------------|-----------|---------|---------------------|--------------------|-------------|
| Avaliando | 25 | Regular | 70 | 35,71 | 0,025 | 20 | 0,209 |
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | 8 | Novo Regular | 70 | 11,43 | 0,003 | 20 | 0,053 |
| 4 | 20 | Regular | 70 | 28,57 | 0,025 | 20 | 0,164 |
| 5 | 18 | Regular | 70 | 25,71 | 0,025 | 20 | 0,146 |

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

| | Área (m²) | CUB (R\$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R\$/m²) | Valor Final |
|-----------|-----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| Avaliando | 211,00 | R\$ 2.048,48 | 1,74 | 0,209 | R\$ 2.819,83 | R\$ 594.983,73 |
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |
| 3 | 100,00 | R\$ 2.048,48 | 1,49 | 0,053 | R\$ 2.890,47 | R\$ 289.046,67 |
| 4 | 113,00 | R\$ 2.048,48 | 1,74 | 0,164 | R\$ 2.979,80 | R\$ 336.717,51 |
| 5 | 100,00 | R\$ 2.048,48 | 2,65 | 0,146 | R\$ 4.635,92 | R\$ 463.591,51 |

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

| | Área (m²) | Valor Terreno | Valor Unit. | I. Fiscal | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT | SAN | Valor Unit. Final |
|---|-----------|----------------|--------------|-----------|------|------|------|----|----|----|----|----|----|-------|-----|-------------------|
| 1 | 214,00 | R\$ 222.000,00 | R\$ 1.037,38 | 1,00 | 0,90 | 1,05 | 1,11 | - | - | - | - | - | - | 1,160 | S | R\$ 1.083,03 |
| 2 | 260,00 | R\$ 300.000,00 | R\$ 1.153,85 | 1,00 | 0,90 | 1,08 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,080 | S | R\$ 1.121,54 |
| 3 | 100,00 | R\$ 140.513,33 | R\$ 1.405,13 | 1,00 | 0,90 | 0,92 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,920 | S | R\$ 1.163,45 |
| 4 | 132,00 | R\$ 162.282,49 | R\$ 1.229,41 | 1,00 | 0,90 | 0,99 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,990 | S | R\$ 1.095,41 |
| 5 | 84,00 | R\$ 136.408,49 | R\$ 1.623,91 | 1,00 | 0,90 | 0,94 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,940 | S | R\$ 1.373,83 |

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

| | | | |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nº elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5 | R\$ 1.167,45 | R\$ 817,22 | R\$ 1.517,69 |

SANEAMENTO

| | | | |
|-----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nº elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5 | R\$ 1.167,45 | R\$ 1.085,75 | R\$ 1.249,15 |
| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
| 119.4081 | 10.2281 | 1.53 | 0.14 |

DETALHAMENTO DOS VALORES

| | | |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Área do terreno (m²) | Valor unitário(R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 140,00 | R\$ 1.167,45 | R\$ 163.443,06 |
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 211,00 | R\$ 2.819,83 | R\$ 594.983,73 |

QUADRO DE RESUMO

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 758.426,79 |
| Fator de ajuste do mercado | 1.0 |
| Valor de avaliação ajustado | R\$ 758.000,00 |
| Fator de liquidez | 0,7000 |
| Valor de venda forçada | R\$ 531.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 758.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 9 de Abril de 2025



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 / Data e hora



Fachada Avaliando



Identificação numérica



Identificação do Logradouro



Logradouro 1



Logradouro 2



Logradouro 3



Logradouro lado direito



Logradouro lado esquerdo



Vizinho lado direito



Identificação Vizinho lado direito



Vizinho lado esquerdo



Identificação Vizinho lado esquerdo



Mapa de elementos