

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010357862</b>	Data Solicitação <b>01/04/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>VANESSA MONDEJA</b>		CPF/CNPJ <b>294.397.058-17</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Avenida Yervant Kissajikian</b>	Número <b>459</b>	Complemento <b>Apartamento n° 61A, Bloco A, Torre 1</b>	
Bairro <b>Vila Constança</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>04657000</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>487986</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>11º CRI SÃO PAULO - SP</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

**Outra**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**III**

GRAU DE PRECISÃO

**I**

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 536.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 394.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 2
<b>05 - Ano Construção</b> 2022	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 59.94
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 53.72	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 113.66
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 113.66	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0

**23 - Face do Imóvel**

Sul

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 0	<b>02 - Unidades por Andar</b> 0
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 0	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Vistoria externa	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal

**10 - Estado de Conservação**

Bom

**11 - Infraestrutura**

Interfone

Jardins

Vigilância Eletrônica

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**

Água

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

Ônibus

Coleta de Lixo

Shopping

Escola

Rede Bancária

Clínicas/Hospitais

**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**

Cupece, Vila constância, Jardim Marajoara, Vila Joaniza,

**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Fração ideal (em %)**

0.32

**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**

Apartamento n° 61A, Bloco A, Torre 1, Cond. Open Marajoara

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 450.000,00



Endereço  
**Avenida Yervant Kissajikian, 459 , Vila Constança**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>45,00</b>	Valor <b>R\$ 450.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 10.000,00</b>	
Idade aparente <b>2</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	

URL

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/894255660/comprar/apartamento-2-quartos-vila-constanca-sao-paulo?from\\_route=%22condominium\\_page%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/894255660/comprar/apartamento-2-quartos-vila-constanca-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22)

AMOSTRA 2

R\$ 320.000,00



Endereço  
**Rua Antônio Gil, 45 , Jardim Alzira**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>48,02</b>	Valor <b>R\$ 320.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 6.663,89</b>	
Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-interlagos-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS320000-id-2458618085/>

AMOSTRA 3

R\$ 280.000,00



Endereço  
**Rua Vicente Pereira de Assunção, 55 , Vila Constança**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>53,00</b>	Valor <b>R\$ 280.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.283,02</b>	
Idade aparente <b>32</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-constanca-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS280000-id-2504635492/>

AMOSTRA 4

R\$ 270.000,00



Endereço  
**Rua Vicente Pereira de Assunção, 55 , Vila Constança**

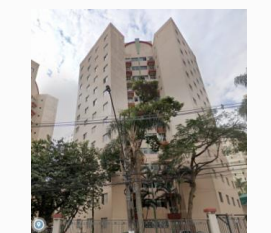
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>53,00</b>	Valor <b>R\$ 270.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.094,34</b>	
Idade aparente <b>35</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-constanca-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-RS270000-id-2525874843/>

AMOSTRA 5

R\$ 339.000,00



Endereço  
**Avenida Yervant Kissajikian, 299 , Vila Constança**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>50,00</b>	Valor <b>R\$ 339.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 6.780,00</b>	
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-marajoara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS339000-id-2624421901/>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

### QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	<b>R\$ 536.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7351</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 394.000,00</b>

### AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 536.000,00</b>
--	-----------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 3 de Abril de 2025



**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.



Avaliando



Vizinho LE ID



ID avaliando



Via a direita



Placa da via



Avaliando



Vizinho LD



Vizinho LD ID



Vizinho LE



Croqui localização



Croqui terreno

**DADOS COMPARATIVOS**

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO						
Data:	02/04/2025	Área privativa	59,94 m²	ÍPCA SELIC	4,83%	105,00	536.000,00	Otima	Coef. Resid. (R)	20%
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	59,94 m²		14,25%					
Endereço:	Av. Yervant Kissajikian, 459	Número de vagas	1	Andar /pavimento	6					
		Padrão construtivo	2,406 médio	Estado conserv.	b					
		Idade aparente	2 anos	Fator fonte	0,90					

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS			Fator local avaliado							FATORES DE CORREÇÃO									
FONTE/FONE/ CONDOMÍNIO	LOCALIZAÇÃO	Nº/BAIRRO/CEP	NATUREZA	VALOR R\$	AREA PRIV (m²)	N.º VAGAS	IDADE APAR	ANDAR	INDICE LOCAL	FATOR Fonte	FATOR Andar	FATOR Vaga	FATOR Padrão	FATOR Padrão	Estado Conserv	FATOR Idade/Conserv.	FATOR Transposição	VL. UNIT. (inicial) R\$/m²	VL. UNIT. (final) R\$/m²
1	Quinto Andar 4020-1955 Open Marajoara	Av. Yervant Kissajikian Banheiros 1 Dormitórios 2	459 Vila Constancia 04657-000	oferta 450.000,00 10.000,00	45,00	1	2	6	100	0,90	1,00	1,00	Padrão superior c/ elevador 2,406	1,00	b	1,00	1,00	10000,00	9.000,00
2	ROBSON ALVES (11) 96755-1000 Cond. Arte e Vida	Rua Antônio Gil Banheiros 1 Dormitórios 2	45 Cidade Ademar 04655-000	oferta 320.000,00 6.663,89	48,02	1	20	6	100	0,90	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,25	b	1,19	1,00	6663,89	8.921,28
3	Suede Oliveira dos Santos (11) 94732-1688 Residencial Araguaia	R. Vicente Pereira de Assunção Banheiros 2 Dormitórios 2	55 Vila Constancia 04658-000	oferta 280.000,00 5.283,02	53,00	1	32	3	100	0,90	1,02	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,25	b	1,45	1,00	5283,02	8.790,28
4	R Santos Imoveis (11) 5031-5399 Residencial Araguaia	R. Vicente Pereira de Assunção Banheiros 1 Dormitórios 2	55 Vila Constancia 04658-000	oferta 270.000,00 5.094,34	53,00	1	35	2	100	0,90	1,03	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,25	b	1,57	1,00	5094,34	9.267,81
5	B E G IMOVEIS (11) 4750-5988 Projeto Viver Jardim Marajó	Av. Yervant Kissajikian Banheiros 1 Dormitórios 2	299 Vila Constancia 04657-000	oferta 339.000,00 6.780,00	50,00	1	15	4	100	0,90	1,01	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,25	b	1,13	1,00	6780,00	8.705,27
CONSIDERAÇÕES				<p>A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.</p> <p align="center">Vida útil (anos) <input type="text" value="60"/></p>										MÉDIA R\$ 8.936,93 DESV. PADRÃO R\$ 217,30 LIM. SUP. R\$ 11.618,01 LIM. INF. R\$ 6.255,85 MÉDIA PONDER. R\$ 8.936,93					
				Área	vagas	padrão	idade			Vr. unitário									Valor do imóvel - R\$
				59,94	1	2,406	2			8.936,93									536.000,00
																394.000,00			