

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010438905	Data Solicitação 03/02/2026
Empresa responsável G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.	Avaliador responsável José Ricardo Bechelli Mateus	CREA 5060881245
Proponente ADRIANO DA SILVA TEIXEIRA		CPF/CNPJ 235.099.838-07

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Nelson Gama de Oliveira	Número 143	Complemento Apto Duplex n°1901, Edifício Jardin de Chaumont	
Bairro Vila Andrade	Município São Paulo	UF SP	CEP 05734150
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 277.279	Núm. Registro de Imóveis 11º CRI SÃO PAULO - SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
ÁREA PRIVATIVA
232,42m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 6.974,04/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 1.621.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 1.135.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção	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 2
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 6	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Outro - alumínio e madeira	18 - Área Privativa (em m²) 298,66
19 - Área Comum (em m²) 166,44	20 - Área Total (em m²) 466,10
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

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 Residencial Multifamiliar	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 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 Nenhum				

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 3,68	

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 - sem vistoria	02 - Nome Acompanhante Vistoria 0
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	04 - Observações Finais Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação. Ao apto correspondem as vagas 24, 25, 26, 27, 28 e 29. A área privativa de 298,66m² corresponde a 232,42m² referentes ao apto (coberta e descoberta), e 66,24m² referentes as vagas retro citadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 1.763.000,00
	Endereço Rua Nelson Gama de Oliveira, 143 , Vila Andrade	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4
Área privativa 233,00	Valor R\$ 1.763.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.566,52
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-233m2-venda-RS1763000-id-2850429681/?source=ranking%2Ccrp		

AMOSTRA 2		R\$ 3.117.000,00
	Endereço Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 , Vila Andrade	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 6
Área privativa 420,00	Valor R\$ 3.117.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.421,43
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-420m2-venda-RS3117000-id-2850430508/?source=ranking%2Ccrp		

AMOSTRA 3		R\$ 1.883.000,00
	Endereço Rua Nelson Gama de Oliveira, 38 , Vila Andrade	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 5
Área privativa 250,00	Valor R\$ 1.883.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.532,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS1883000-id-2850425484/?source=ranking%2Ccrp		

AMOSTRA 4		R\$ 1.600.000,00
	Endereço Rua Nelson Gama de Oliveira, 143 , Vila Andrade	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 6
Área privativa 233,00	Valor R\$ 1.600.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.866,95
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-233m2-venda-RS1600000-id-2743610452/?source=ranking%2Ccrp		

AMOSTRA 5		R\$ 1.600.000,00
	Endereço Avenida José Galante, 90 , Vila Suzana	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 5
Área privativa 240,00	Valor R\$ 1.600.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.666,67
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS1600000-id-2805147533/?source=ranking%2Ccrp		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	233,00	R\$ 7.566,52	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 7.188,19
2	420,00	R\$ 7.421,43	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 7.050,36
3	250,00	R\$ 7.532,00	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 7.584,72
4	233,00	R\$ 6.866,95	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.523,60
5	240,00	R\$ 6.666,67	0,95	1,03	-	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 6.523,34
		R\$ 7.210,71												R\$ 6.974,04

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.974,04	R\$ 4.881,83	R\$ 9.066,26

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.974,04	R\$ 6.662,24	R\$ 7.285,85
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
455.6997	6.5342	1.53	0.0894

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
232,42	R\$ 6.974,04	R\$ 1.620.907,10

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 1.620.907,10
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.135.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.621.000,00

COMENTÁRIOS	
F. Extra I = vaga	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Bernardo do Campo, Terça-feira, 24 de Março de 2026

José Ricardo Bechelli Mateus
5060881245

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.

05/02/2026 11:15

23°38'1"S / 46°44'1"W



fachada

05/02/2026 11:15

23°38'1"S / 46°44'2"W



fachada

05/02/2026 11:16

23°38'1"S / 46°44'2"W



identificação

05/02/2026 11:16

23°38'1"S / 46°44'2"W



fachada