

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010175740	Data Solicitação 06/02/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente PETERSON GIARINI DE SOUZA		CPF/CNPJ 339.913.228-03

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Padre Feliciano Domingues	Número 232	Complemento Lote C	
Bairro Jardim Mariliza	Município São Paulo	UF SP	CEP 02965140
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 195.011	Núm. Registro de Imóveis 08º CRI SÃO PAULO - SP	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****126,22m²****R\$ 3.871,61/m²****R\$ 488.674,74****ÁREA CONSTRUÍDA****133,85m²****R\$ 3.223,64/m²****R\$ 431.484,25****VALOR DE MERCADO****R\$ 920.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 665.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção 2018	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 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) 133,85
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 133,85
21 - Área Averbada (em m²) 133,85	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
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	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 Ônibus Coleta de Lixo 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 126,22	04 - Testada/Frente (em metros) 4,33
05 - Fundos (em metros) 4,33	06 - Lado Direito (em metros) 29,37
07 - Lado Esquerdo (em metros) 29,34	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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 vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 949.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Padre Feliciano Domingues, 216 , Jardim Mariliza
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 134,00	Valor R\$ 949.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 127,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS949000-id-2811562879/?source=ranking%2Cp	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 1.011.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Padre Feliciano Domingues, 238 , Jardim Mariliza
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 136,00	Valor R\$ 1.011.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 128,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS1011000-id-2869197851/?source=ranking%2Cp	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 745.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Padre Feliciano Domingues, 410 , Jardim Mariliza
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 140,00	Valor R\$ 745.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 94,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS745000-id-2743815653/?source=ranking%2Cp	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 550.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Padre Feliciano Domingues, 562 , Jardim Mariliza
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 80,00	Valor R\$ 550.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 90,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-mariliza-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS550000-id-2811298517/?source=ranking%2Cp	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 590.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Antônio Bianchi, 145 , Vila Miriam
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 90,00	Valor R\$ 590.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 80,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-miriam-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS590000-id-2866729915/?source=ranking%2Cp	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão I	Grau de fundamentação III
---------------------------------	-----------------------	------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14	0,000	20	0,030
1	5	Nova/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
2	5	Nova/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
3	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
4	20	Nova/Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
5	15	Nova/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	133,85	R\$ 2.129,86	1,56	0,030	R\$ 3.223,64	R\$ 431.484,25
1	134,00	R\$ 2.129,86	1,56	0,033	R\$ 3.212,94	R\$ 430.533,48
2	136,00	R\$ 2.129,86	1,56	0,033	R\$ 3.212,94	R\$ 436.959,35
3	140,00	R\$ 2.129,86	1,21	0,068	R\$ 2.405,86	R\$ 336.819,81
4	80,00	R\$ 2.129,86	1,06	0,149	R\$ 1.914,01	R\$ 153.120,92
5	90,00	R\$ 2.129,86	1,21	0,106	R\$ 2.307,76	R\$ 207.698,67

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	127,00	R\$ 518.466,52	R\$ 4.082,41	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 3.747,66
2	128,00	R\$ 574.040,65	R\$ 4.484,69	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.116,95
3	94,00	R\$ 408.180,19	R\$ 4.342,34	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 3.673,62
4	90,00	R\$ 396.879,08	R\$ 4.409,77	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 3.690,98
5	80,00	R\$ 382.301,33	R\$ 4.778,77	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 4.128,85

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.871,61	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.710,13	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.033,09
-------------------	--------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.871,61	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.713,51	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.029,71
-------------------	--------------------------------------	---	---

Desvio padrão 231.0618	Coef. Variação 5.9681	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0817
---------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 126,22	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 3.871,61	Valor parcial (R\$) R\$ 488.674,74
--------------------------------	--	---------------------------------------

Área construída averbada (m²) 133,85	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.223,64	Valor parcial (R\$) R\$ 431.484,25
---	---	---------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 920.158,99
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 920.000,00
Fator de liquidez	0,7227
Valor de venda forçada	R\$ 665.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 920.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 9 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.

09/02/2026 15:50

23°29'0"S / 46°42'15"W



fachada

09/02/2026 15:50

23°29'0"S / 46°42'15"W



vizinho

09/02/2026 15:50

23°29'0"S / 46°42'15"W



vizinho

09/02/2026 15:51

23°29'0"S / 46°42'15"W



vizinho

09/02/2026 15:51

23°29'0"S / 46°42'15"W



vizinho

09/02/2026 15:51

23°29'0"S / 46°42'15"W



rua

09/02/2026 15:51

23°29'0"S / 46°42'15"W



rua

09/02/2026 15:51

23°29'0"S / 46°42'15"W



vizinho