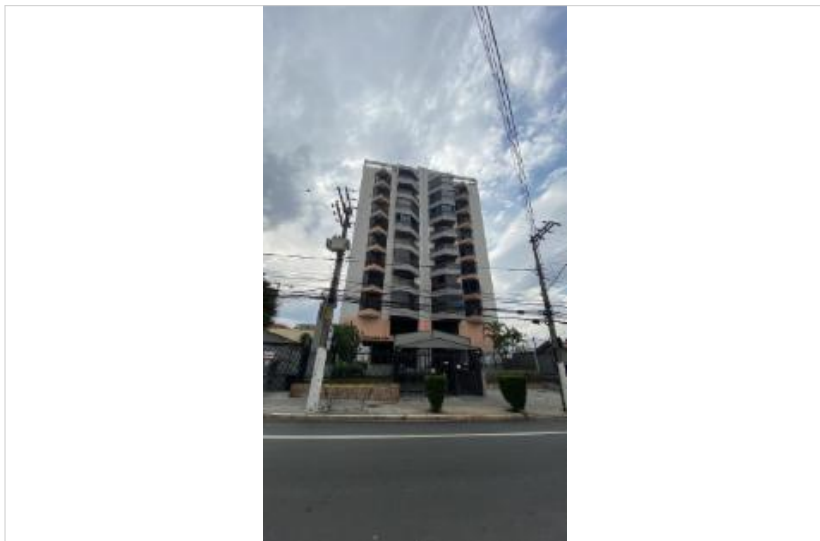


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>641100032902</b>	Data Solicitação <b>18/08/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>FABIO VILHEGAS PESSOA</b>		CPF/CNPJ <b>218.938.948-86</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Serra de Botucatu</b>	Número <b>1477</b>	Complemento <b>Apto 81, Edifício Villaggio di Bari</b>	
Bairro <b>Vila Gomes Cardim</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>03317001</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>173.230</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>9º CRI de São Paulo/SP</b>	

**RESUMO**

METODOLOGIA APLICADA

**Outra**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**III**

GRAU DE PRECISÃO

**I**

VALOR DE MERCADO

**R\$ 1.296.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 949.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

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) 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 1		12 - N° de Dormitórios 1		
13 - N° de Vagas Cobertas 3		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 0		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 169,12		
19 - Área Comum (em m²) 133,08		20 - Área Total (em m²) 302,19		
21 - Área Averbada (em m²) 302,19		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-

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 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 Metrô 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 Metrô	

**TERRENO**

01 - Fração ideal (em %) 4,13
----------------------------------

**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 Apto 81, Edifício Villaggio di Bari

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1** R\$ 1.385.000,00

	Endereço Rua Serra de Bragança, 923 , Vila Gomes Cardim			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 131,00	Valor R\$ 1.385.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.572,52	
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-131m2-venda-RS1385000-id-2780367090/			

**AMOSTRA 2** R\$ 1.470.000,00

	Endereço Rua Serra do Japi, 290 , Vila Gomes Cardim			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 7	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 158,00	Valor R\$ 1.470.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.303,80	
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-vila-gomes-cardim-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-158m2-venda-RS1190000-id-2726448567/			

**AMOSTRA 3** R\$ 1.190.000,00

	Endereço Praça Barão de Itaquí, 733 , Vila Gomes Cardim			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 106,00	Valor R\$ 1.190.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.226,42	
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-vila-gomes-cardim-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-RS1190000-id-2628448567/			

**AMOSTRA 4** R\$ 1.385.000,00

	Endereço Rua Itapura, 633 , Vila Gomes Cardim			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 171,00	Valor R\$ 1.385.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.099,42	
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-vila-gomes-cardim-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-171m2-venda-RS1385000-id-2724104147/			

**AMOSTRA 5** R\$ 1.440.000,00

	Endereço Rua Serra de Bragança, 1477 , Vila Gomes Cardim			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 169,00	Valor R\$ 1.440.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.520,71	
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-169m2-venda-RS1440000-id-2828041530/?source=ranking%2Ccp			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia Outra	Grau de precisão I	Grau de fundação III
----------------------	-----------------------	-------------------------

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 1.296.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7323</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 949.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 1.296.000,00</b>
--	-------------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 20 de Agosto 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 e o responsável pela elaboração deste laudo e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.

20/08/2025 13:33

23°32'30"S / 46°33'27"W



Fachada

20/08/2025 13:34

23°32'30"S / 46°33'27"W



Vizinho direito

20/08/2025 13:35

23°32'30"S / 46°33'27"W



Vizinho esquerdo

20/08/2025 13:35

23°32'30"S / 46°33'27"W



Identificação e expressão numérica

20/08/2025 13:36

23°32'30"S / 46°33'27"W



Vizinhos frente

20/08/2025 13:36

23°32'30"S / 46°33'27"W



Rua lado direito

20/08/2025 13:36

23°32'30"S / 46°33'27"W



Rua lado esquerdo

**DADOS COMPARATIVOS**

Habilitar para cópia

Desfazer

DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO					
Data:	20/08/2025	Área privativa	169,12 m <sup>2</sup>	IPCA	5,35%	106,00	1.296.000,00	Coef. Resid. (R)	20%
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	169,12 m <sup>2</sup>	SELIC	15,00%				
Endereço:	R. Serra de Bragança, 1477	Número de vagas	3	Andar /pavimento	8				
		Padrão construtivo	1,926 médio	Estado conserv.	b				
		Idade aparente	20 anos	Fator fonte	0,90				

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS		Fator local avaliado								FATORES DE CORREÇÃO														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20					
CRISTAL CONSULTORIA	Hidaka Imóveis	RC & 3A IMOBILIARIA	Valéria Lenk	Criativa Emp. Imobiliários	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
(11) 97087-1238	(11) 97605-3728	(11) 2672-4004	(11) 94009-7648	(11) 97372-8751	R. Serra de Bragança	R. Serra de Japi	923	oferta	1.385.000,00	131,00	2	20	18	100	0,90	0,98	1,02	Padrão superior c/ elevador	0,80	b	1,00	1,00	10572,52	7.609,17
Condomínio SERRA ALTA	Condomínio Victoria	Condomínio Deseo Tatuap	Condomínio Serra Alta	Villagio Di Bari	Banheiros 3	Banheiros 7	Vila Gomes Cardim 03318-000	na-leste-s	10.572,52									2,406						
					Dormitórios 3	Dormitórios 3	Vila Gomes Cardim 03309-000	im-zona-l	9.303,80	158,00	3	25	17	100	0,90	0,98	1,00	Padrão médio c/ elevador ++	0,89	b	1,07	1,00	9303,80	7.814,53
							Vila Gomes Cardim 03310-020	im-zona-l	11.226,42									2,406						
							Vila Gomes Cardim 03310-000	im-zona-l	8.099,42	171,00	2	25	18	100	0,90	0,98	1,02	Padrão médio c/ elevador	1,00	b	1,07	1,00	8099,42	7.796,62
							Vila Gomes Cardim 03317-000	im-zona-l	8.520,71	169,00	3	20	8	100	0,90	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador	1,00	b	1,00	1,00	8520,71	7.668,64
								paulo-cc										1,926						
																		1,926						

**CONSIDERAÇÕES**

A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.

Vida útil (anos)

MÉDIA	R\$	7.665,79
DESV. PADRÃO	R\$	152,83
LIM. SUP.	R\$	9.965,53
LIM. INF.	R\$	5.366,05
MÉDIA PONDER.	R\$	7.665,79

Área	vagas	padrão	idade	Vr. unitário	Valor do imóvel - R\$
169,12	3	1,926	20	7.665,79	1.296.000,00
					949.000,00