

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010250206</b>	Data Solicitação <b>03/09/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>RAFAEL GOMES SCHNITSLER</b>		CPF/CNPJ <b>359.573.918-32</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Antônio Fontana</b>	Número <b>481</b>	Complemento <b>Lote 43, Quadra 01</b>	
Bairro <b>Conjunto Residencial José Bonifácio</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>08250510</b>
Tipo do imóvel <b>Sobrado</b>	Matrícula <b>266.959</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>09º CRI SÃO PAULO - SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****128,35m<sup>2</sup>****R\$ 1.045,46/m<sup>2</sup>****R\$ 134.184,64****ÁREA CONSTRUÍDA****94,86m<sup>2</sup>****R\$ 2.750,51/m<sup>2</sup>****R\$ 260.912,92****VALOR DE MERCADO****R\$ 395.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 289.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b>	<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> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<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> 94,86
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 94,86
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 94,86	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b> Jd Redil, São José Operário, VI Brasil, Parada XV Novembro	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Outro - trem	

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Irregular
<b>03 - Área (em m²)</b> 128,35	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 12,88
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 11,87	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 12,22
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 9,16	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> Vistoria externa

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1** R\$ 612.000,00

	Endereço <b>Rua Shinsei Kamida, 212 , Vila Brasil</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>138,00</b>	Valor <b>R\$ 612.000,00</b>
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
Área do terreno <b>120,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-brasil-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS612000-id-2733139216/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-brasil-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS612000-id-2733139216/</a>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AMOSTRA 2** R\$ 340.000,00

	Endereço <b>Rua Darío Pozzo, 74 , Conjunto Residencial José Bonifácio</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>
Área privativa <b>100,00</b>	Valor <b>R\$ 340.000,00</b>
Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
Área do terreno <b>133,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-conjunto-residencial-jose-bonifacio-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS340000-id-2649176219/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-conjunto-residencial-jose-bonifacio-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS340000-id-2649176219/</a>	Qtd. Banheiros <b>3</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AMOSTRA 3** R\$ 380.000,00

	Endereço <b>Rua Geraldo Santen, 302 , Conjunto Residencial José Bonifácio</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>
Área privativa <b>115,00</b>	Valor <b>R\$ 380.000,00</b>
Idade aparente <b>25</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
Área do terreno <b>130,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-conjunto-residencial-jose-bonifacio-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-115m2-venda-RS380000-id-2621382806/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-conjunto-residencial-jose-bonifacio-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-115m2-venda-RS380000-id-2621382806/</a>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AMOSTRA 4** R\$ 455.000,00

	Endereço <b>Rua Alice Preston, 34 , Conjunto Residencial José Bonifácio</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>
Área privativa <b>130,00</b>	Valor <b>R\$ 455.000,00</b>
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
Área do terreno <b>130,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-conjunto-residencial-jose-bonifacio-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS455000-id-2779630729/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-conjunto-residencial-jose-bonifacio-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS455000-id-2779630729/</a>	Qtd. Banheiros <b>3</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AMOSTRA 5** R\$ 477.000,00

	Endereço <b>Rua Alice Preston, 42 , Conjunto Residencial José Bonifácio</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>
Área privativa <b>130,00</b>	Valor <b>R\$ 477.000,00</b>
Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
Área do terreno <b>134,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-conjunto-residencial-jose-bonifacio-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS477000-id-2702395084/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-conjunto-residencial-jose-bonifacio-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS477000-id-2702395084/</a>	Qtd. Banheiros <b>3</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Método Evolutivo</b>	Grau de precisão <b>I</b>	Grau de fundamentação <b>III</b>
--	------------------------------	-------------------------------------

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
1	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
2	20	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
3	25	Novo Regular	70	35,71	0,003	20	0,195
4	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
5	20	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	94,86	R\$ 2.104,87	1,40	0,068	R\$ 2.750,51	R\$ 260.912,92
1	138,00	R\$ 2.104,87	1,78	0,068	R\$ 3.484,05	R\$ 480.798,65
2	100,00	R\$ 2.104,87	1,06	0,149	R\$ 1.891,55	R\$ 189.155,41
3	115,00	R\$ 2.104,87	1,21	0,195	R\$ 2.053,69	R\$ 236.168,31
4	130,00	R\$ 2.104,87	1,21	0,106	R\$ 2.280,69	R\$ 296.489,13
5	130,00	R\$ 2.104,87	1,39	0,149	R\$ 2.482,66	R\$ 322.746,41

**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	120,00	R\$ 131.201,35	R\$ 1.093,34	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 984,01
2	133,00	R\$ 150.844,59	R\$ 1.134,17	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 1.041,17
3	130,00	R\$ 143.831,69	R\$ 1.106,40	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 1.015,67
4	130,00	R\$ 158.510,87	R\$ 1.219,31	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 1.119,33
5	134,00	R\$ 154.253,59	R\$ 1.151,15	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 1.067,11

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 1.045,46</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 731,82</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 1.359,10</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 1.045,46</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 1.010,22</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 1.080,69</b>
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão <b>51.4963</b>	Coef. Variação <b>4.9257</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.0674</b>
---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------	---

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²) <b>128,35</b>	Valor unitário(R\$/m²) <b>R\$ 1.045,46</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 134.184,64</b>
Área construída averbada (m²) <b>94,86</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.750,51</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 260.912,92</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 395.097,56</b>
Fator de ajuste de mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 395.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7316</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 289.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 395.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 8 de Setembro 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



identificação avaliando



vizinho esquerda



vizinhos esquerda



esquina sem vizinho ao lado direito



-sem vizinho frente



Croqui LOCALIZAÇÃO



Croqui terreno



identificação rua



rua lado direito