LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAO1818
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010479042**	Data Solicitação **23/10/2025**
Empresa responsável **M2G2 PATRIMONIAL**	Avaliador responsável **Franz Omar Gomez Flores**	CREA **5069767167**
Proponente **VINICIUS DAIAN CHAMES**		CPF/CNPJ **466.020.068-00**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Avenida Giovanni Gronchi**	Número **4509**	Complemento **Apto. 9 - Edifício Wilton Paes de Almeida**	
Bairro **Vila Andrade**	Municipio **São Paulo**	UF **SP**	CEP **05724003**
Tipo do imóvel **Apartamento**	Matrícula **5.637**	Núm. Registro de Imóveis **18º CRI DE SÃO PAULO -**	

RESUMO

GPS Map Camera
São Paulo, São Paulo, Brasil
Av. Giovanni Gronchi, São Paulo, São Paulo
05724-003, Brasil
Lat -23.61928° Long -46.732798°
sexta-feira, 24/10/2025 05:29 PM GMT -03:00
Google

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

296,89m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.064,52/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 910.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 637.000,00

Santander

LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAO1818
RENEGOCIAÇÃO CI

QUESTIONÁRIO

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)
30

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
0

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
3

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
3

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
296,89

19 - Área Comum (em m²)
263,75

20 - Área Total (em m²)
560,64

21 - Área Averbada (em m²)
560,64

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Churrasqueira

Interfone
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Salão de Festas
Sauna

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

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

O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Giovanni Gronchi (onde o imóvel avaliando está localizado), Av. José Galante (200 m aproximadamente) e Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares (1,5 km aproximadamente).

O imóvel está a aproximadamente 950 m do CEU Paraisópolis - Marisa Motta, a 1,9 km do Cemitério Parque Morumby e a 3,0 km do Parque Burle Marx. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

8,11

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?

Não

04 - Observações

Considerando a vistoria ter ocorrido de maneira externa, não foi possível verificar internamente.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Considerando a vistoria ter ocorrido de maneira externa, não foi possível verificar internamente.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não

10 - Observações
Considerando a vistoria ter ocorrido de maneira externa, não foi possível verificar internamente.

11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Não

12 - Observações
Considerando a vistoria ter ocorrido de maneira externa, não foi possível verificar internamente.

13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

15 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Não

19 - Observações
Considerando a vistoria ter ocorrido de maneira externa, não foi possível verificar internamente.

20 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

21 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - Sem acompanhante

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Sem acompanhante

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Sem acompanhante

04 - Observações Finais
Foi realizada vistoria apenas externa. A matrícula n° 5.637 informa que o imóvel apresenta um total de 3 vagas de garagem.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 960.000,00

Endereço
Avenida Giovanni Gronchi, 4509 , Vila Andrade

Tipo de Imóvel **Apartamento**	Qtd. Quartos **4**	Qtd. Banheiros **5**	Qtd. Vagas **4**
Área privativa **296,89**	Valor **R$ 960.000,00**	Valor unitário (R$/m²) **R$ 3.233,52**	
Idade aparente **30**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Regular**	

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/895016594/comprar/apartamento-4-quartos-vila-andrade-sao-paulo

AMOSTRA 2 — R$ 1.070.000,00

Endereço
Avenida Giovanni Gronchi, 4509 , Vila Andrade

Tipo de Imóvel **Apartamento**	Qtd. Quartos **4**	Qtd. Banheiros **3**	Qtd. Vagas **4**
Área privativa **312,00**	Valor **R$ 1.070.000,00**	Valor unitário (R$/m²) **R$ 3.429,49**	
Idade aparente **30**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Regular**	

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/892969230/comprar/apartamento-4-quartos-vila-andrade-sao-paulo

AMOSTRA 3 — R$ 1.000.000,00

Endereço
Rua Doutor James Ferraz Alvim, 330 , Vila Suzana

Tipo de Imóvel **Apartamento**	Qtd. Quartos **4**	Qtd. Banheiros **4**	Qtd. Vagas **3**
Área privativa **300,00**	Valor **R$ 1.000.000,00**	Valor unitário (R$/m²) **R$ 3.333,33**	
Idade aparente **30**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Regular**	

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/893126482/comprar/apartamento-4-quartos-vila-suzana-sao-paulo?from_route=%22house%20details%22&recitem_rank=0&recset_id=bbb9d705-3ba7-4d08-89e6-98eb04bf90fb&recset_showcase=LISTING_SIMILAR_NEARBY&search_rank=%7B%22sor

AMOSTRA 4 **R$ 950.000,00**

Endereço
Avenida Giovanni Gronchi, 3993 , Vila Andrade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**4**	**5**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
242,00	**R$ 950.000,00**	**R$ 3.925,62**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-vila-andrade-3020765096.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=1

AMOSTRA 5 **R$ 995.000,00**

Endereço
Rua Doutor Francisco Degni, 51 , Paraisópolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**4**	**6**	**4**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
230,00	**R$ 995.000,00**	**R$ 4.326,09**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-paraisopolis-3020767424.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=1

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**II**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	296,89	R$ 3.233,52	0,90	0,98	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,980	S	R$ 2.851,96
2	312,00	R$ 3.429,49	0,90	0,98	1,00	1,01	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 3.055,68
3	300,00	R$ 3.333,33	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 3.000,00
4	242,00	R$ 3.925,62	0,90	1,02	0,92	0,95	-	-	-	-	-	0,890	S	R$ 3.144,42
5	230,00	R$ 4.326,09	0,90	0,98	0,92	0,94	-	-	-	-	-	0,840	S	R$ 3.270,52
		R$ 3.649,61												**R$ 3.064,52**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.064,52**	**R$ 2.145,16**	**R$ 3.983,87**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.064,52**	**R$ 2.957,28**	**R$ 3.171,75**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
156.7188	**5.114**	**1.53**	**0.07**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
296,89	**R$ 3.064,52**	**R$ 909.824,33**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 909.824,33**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 637.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 910.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

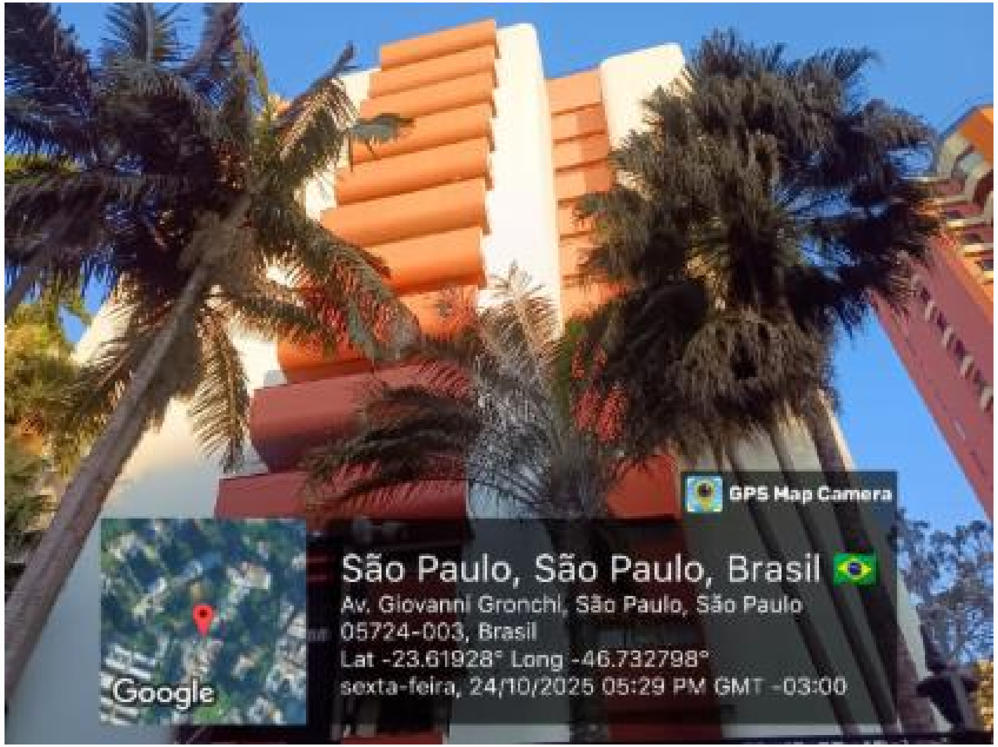
São Paulo, Segunda-feira, 19 de Janeiro de 2026

Franz Omar

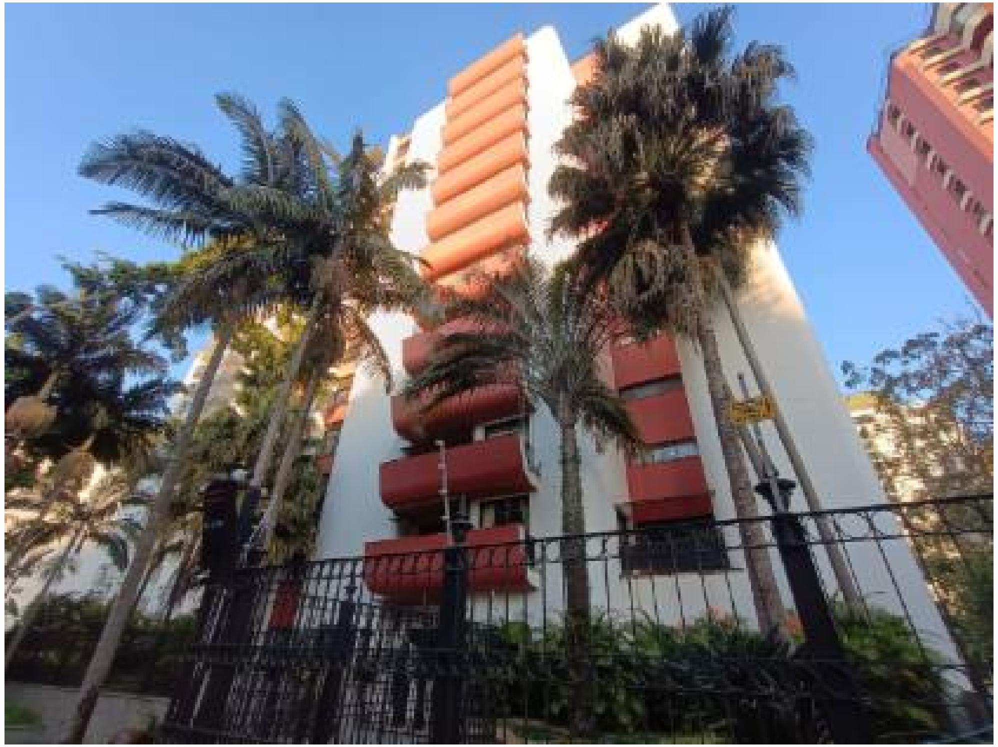
Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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.

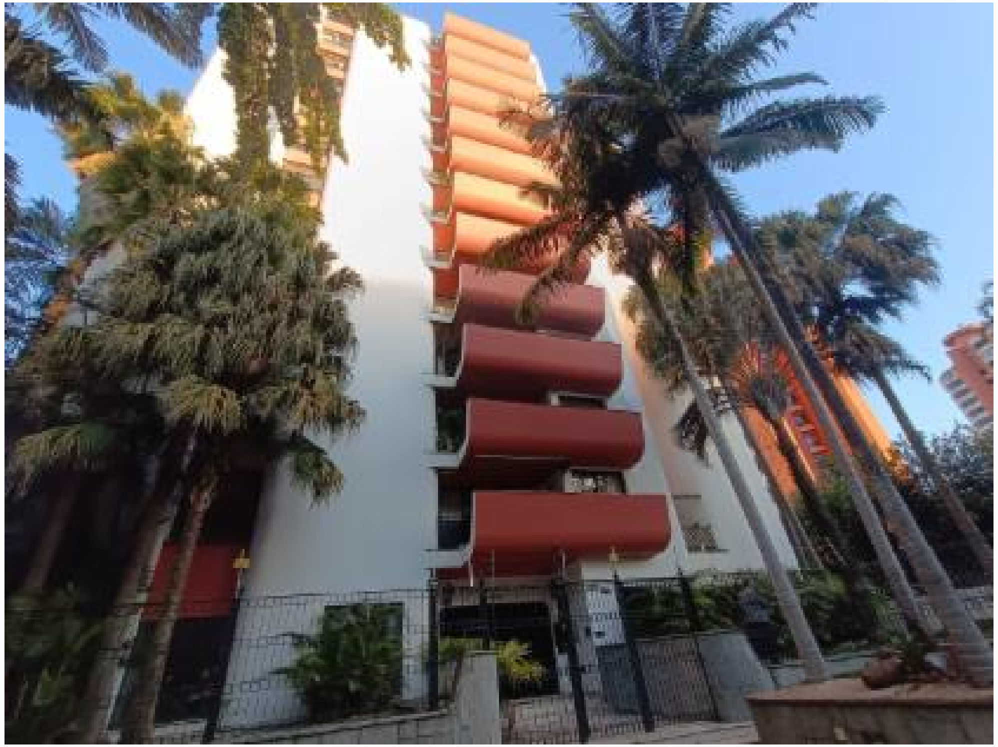
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO


GPS Map Camera
São Paulo, São Paulo, Brasil
Av. Giovanni Gronchi, São Paulo, São Paulo
05724-003, Brasil
Lat -23.61928° Long -46.732798°
sexta-feira, 24/10/2025 05:29 PM GMT -03:00
Google

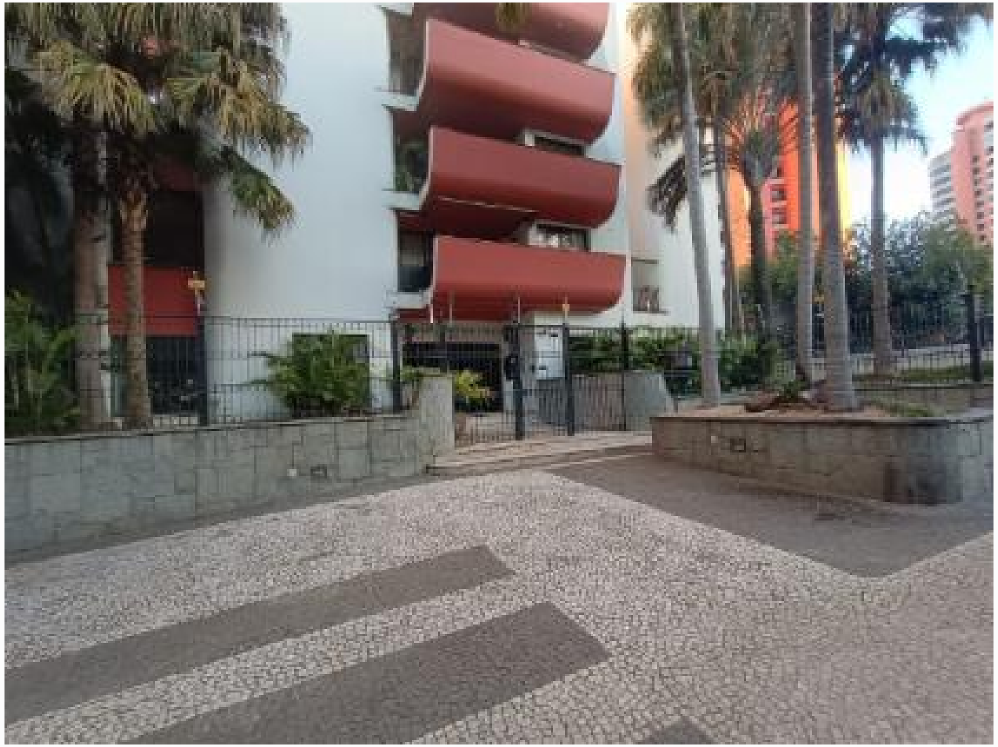
Fachada / Data e Hora



Fachada



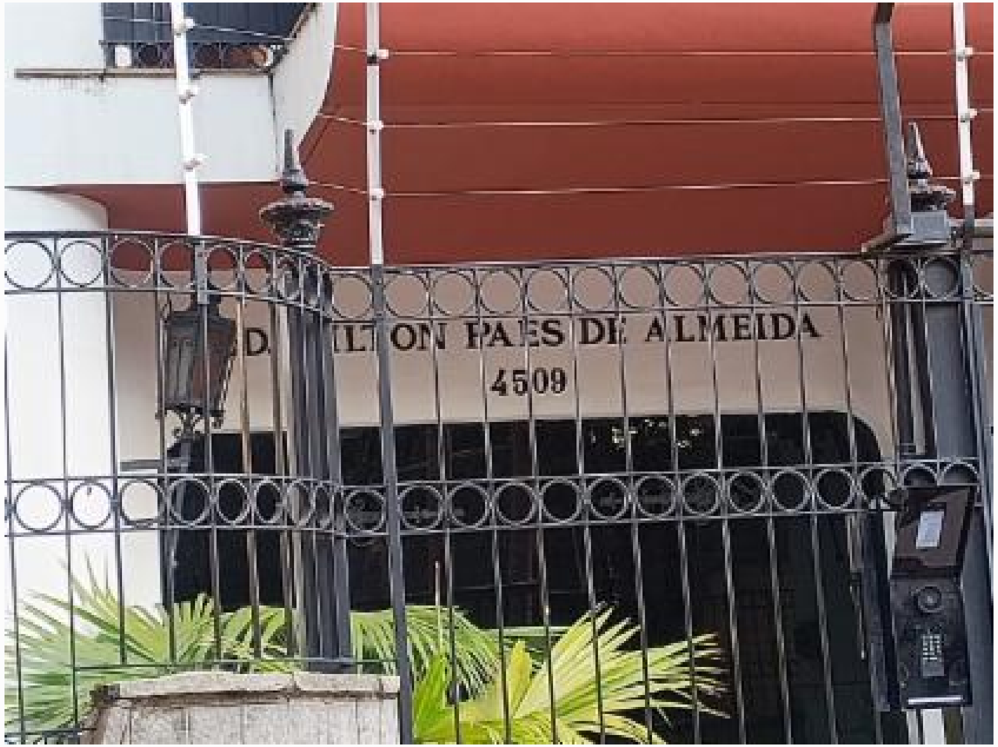
Fachada



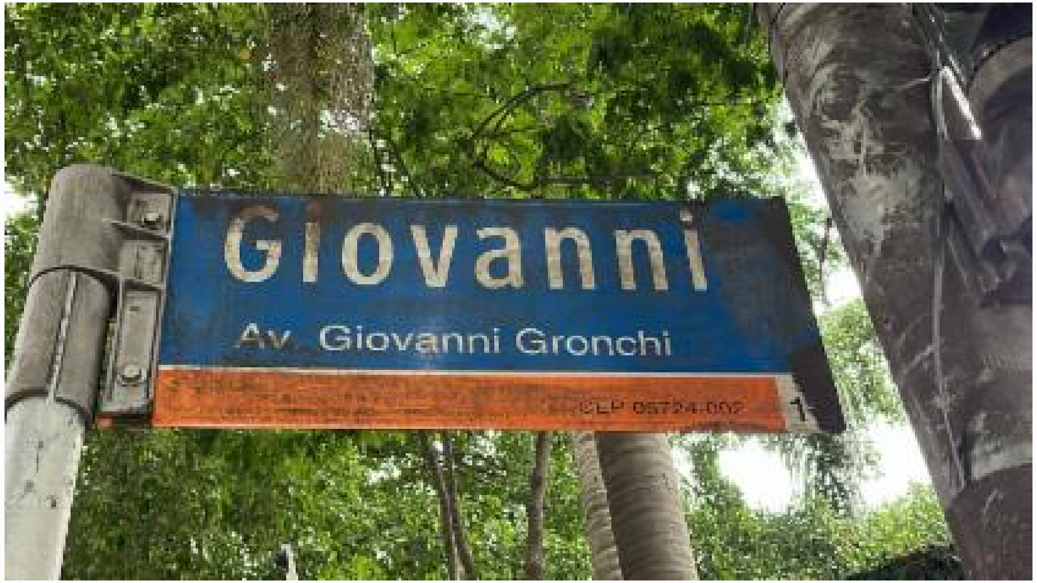
Fachada

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

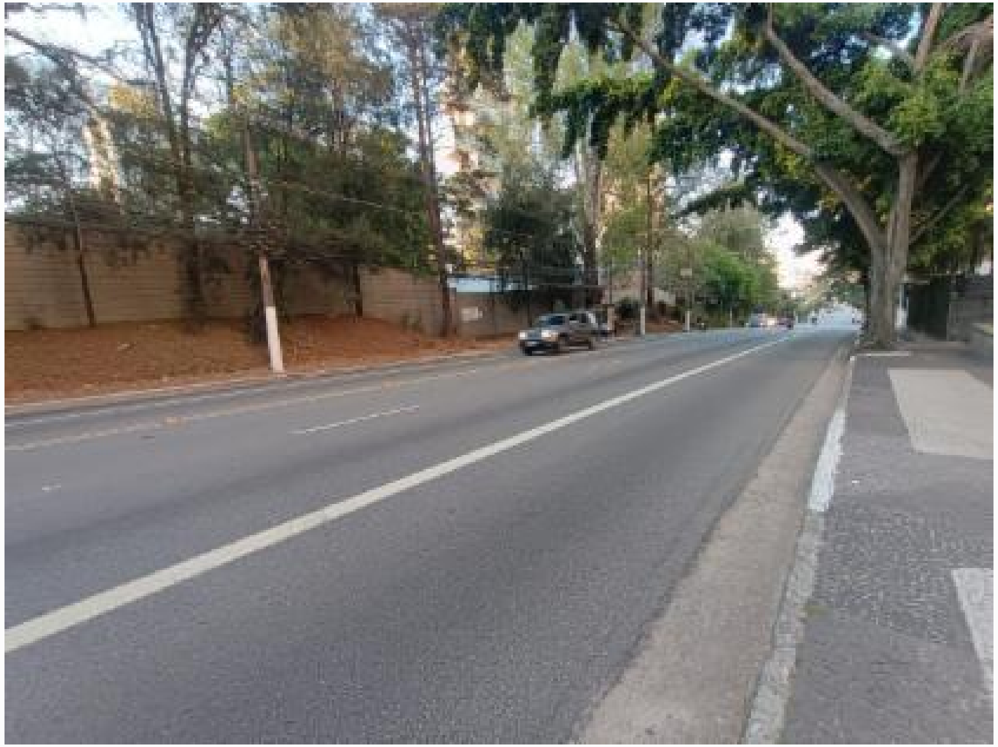
Fachada


D ILTON PAES DE ALMEIDA
4509

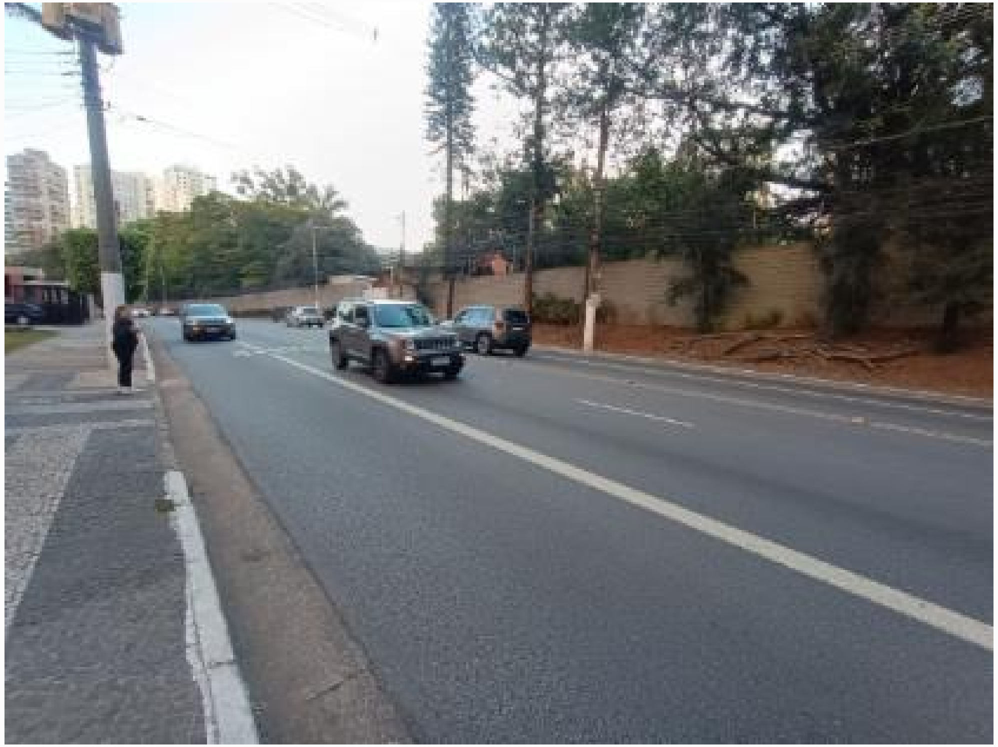
Identificação do condomínio


Giovanni
Av. Giovanni Gronchi
CEP 05724-002
1

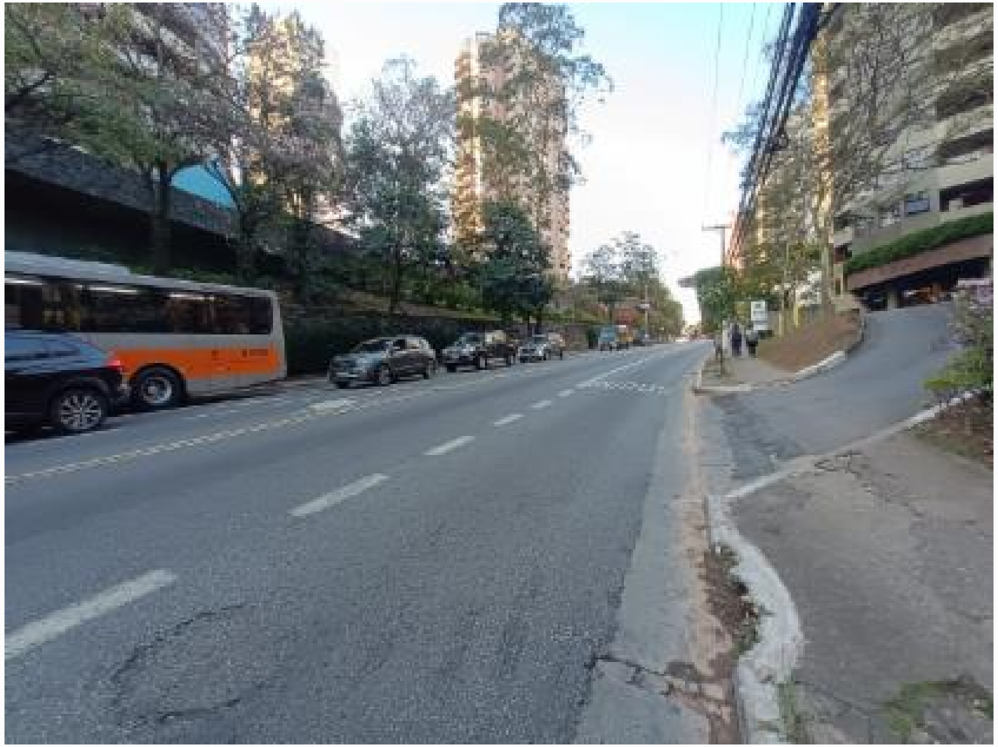
Identificação do Logradouro



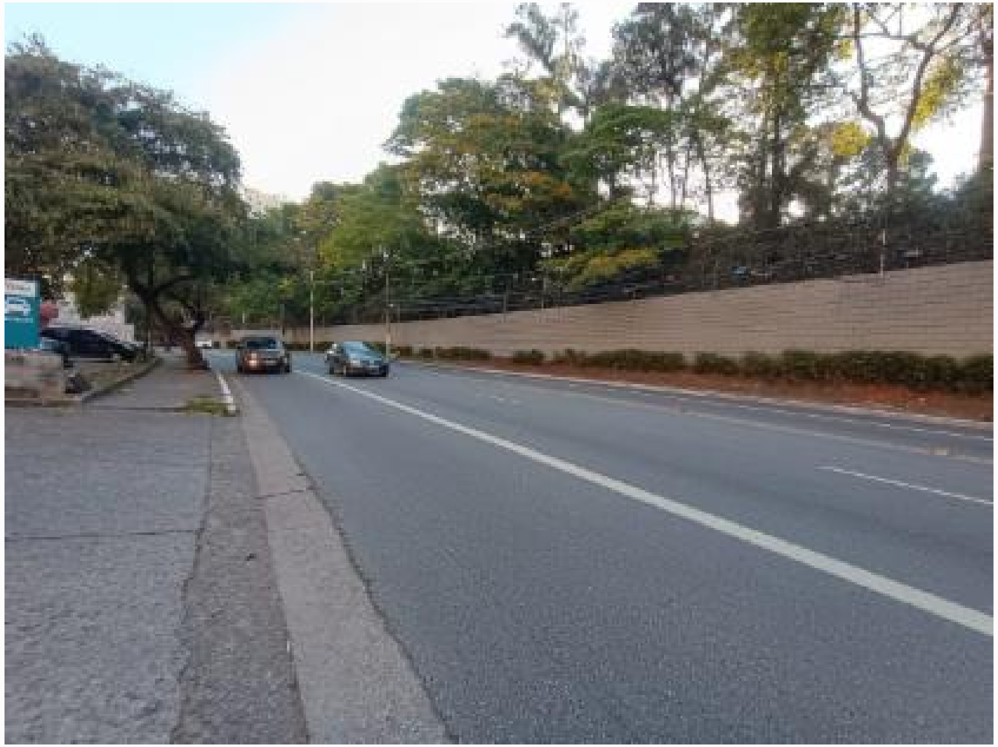
Vista da rua à direita



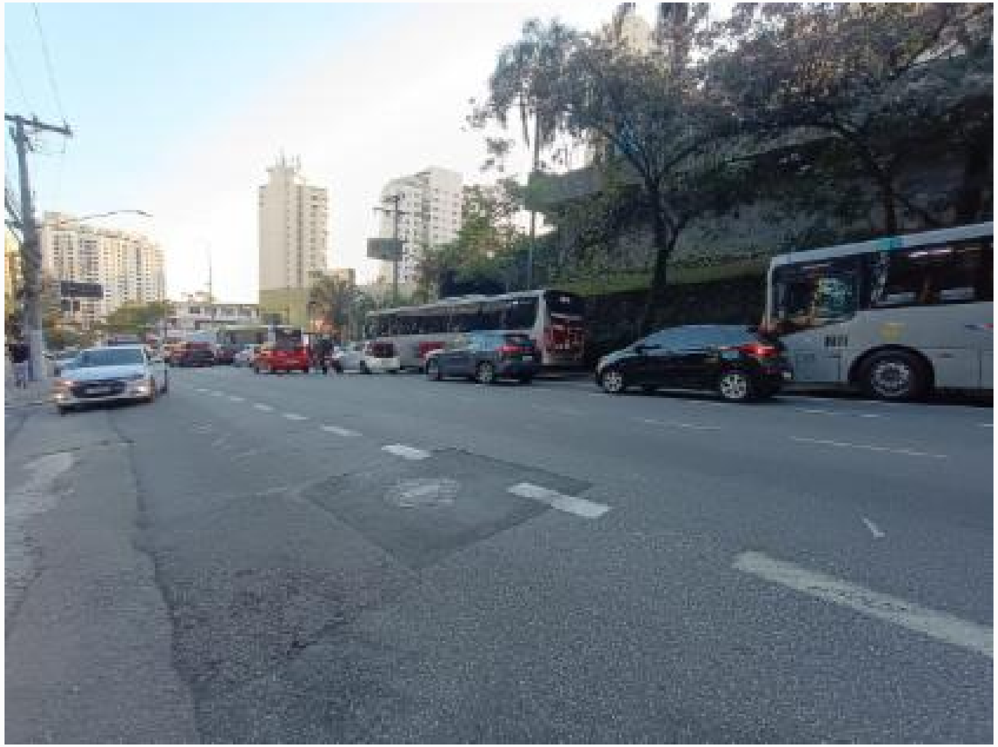
Vista da rua à esquerda



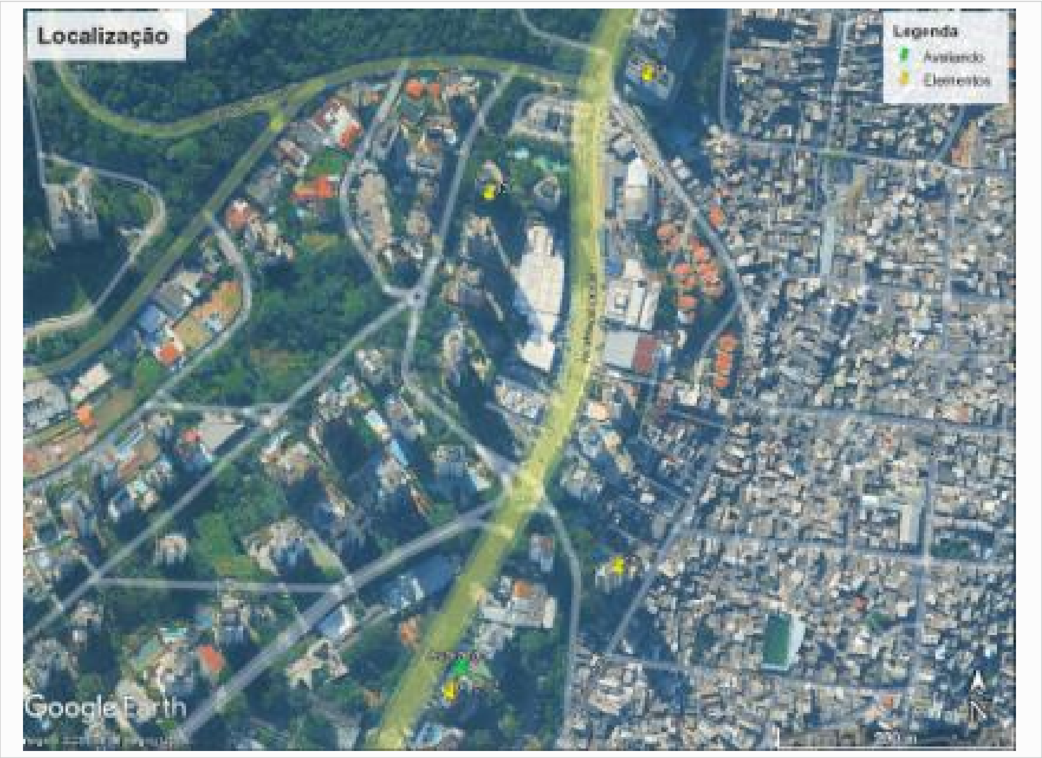
Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua


Localização
Legenda
Avaliando
Elementos
Google Earth

Mapa dos elementos