

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010433527	Data Solicitação 22/07/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente THAIS BRISOTTI HIRATA	CPF/CNPJ 474.092.868-06	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Barão de Iguape	Número 985	Complemento Apt. 1510, Condomínio Residencial 22 de Março		
Bairro Liberdade	Município São Paulo	UF SP	CEP 01507001	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 127.600	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de São Paulo\SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

VALOR DE MERCADO

R\$ 435.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 318.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 5
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 1
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) 51,60
19 - Área Comum (em m²) 45,06	20 - Área Total (em m²) 96,67
21 - Área Averbada (em m²) 96,67	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
-	-	-	-	-

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 Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Metrô 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 %) 0,40	

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 Apt. 1510, Condomínio Residencial 22 de Março

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

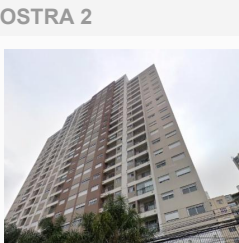
Rua Glicério, 114 , Liberdade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
48,39	R\$ 350.000,00	R\$ 7.232,90	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-48m2-venda-RS350000-id-2573446973/

AMOSTRA 2



Endereço

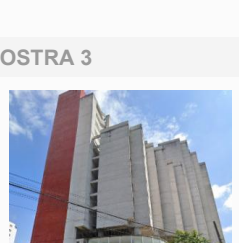
Rua Glicério, 114 , Liberdade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
48,39	R\$ 340.000,00	R\$ 7.026,25	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS340000-id-2605379806/

AMOSTRA 3



Endereço

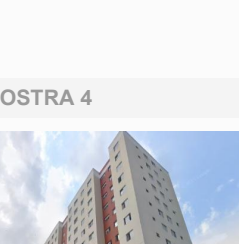
Rua Barão de Iguape, 985 , Liberdade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 445.000,00	R\$ 8.900,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS445000-id-277595332/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4



Endereço

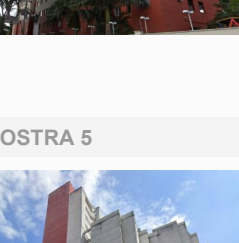
Rua Otto de Alencar, 315 , Liberdade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
44,00	R\$ 325.000,00	R\$ 7.386,36	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS325000-id-2635819163/

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Barão de Iguape, 985 , Liberdade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 420.000,00	R\$ 8.400,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS420000-id-2641526905/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

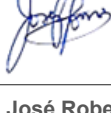
Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	II	III

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 435.000,00
Fator de liquidez	0,7310
Valor de venda forçada	R\$ 318.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 435.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 22 de Julho 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.

22/07/2025 16:46

23°33'30"S / 46°37'38"W



Fachada

22/07/2025 16:44

23°33'30"S / 46°37'38"W



Expressão numérica

22/07/2025 16:44

23°33'30"S / 46°37'38"W



Rua lado esquerdo

22/07/2025 16:45

23°33'30"S / 46°37'38"W



Rua lado esquerdo

22/07/2025 16:46

23°33'30"S / 46°37'38"W



fachada

22/07/2025 16:47

23°33'30"S / 46°37'39"W



Lateral

22/07/2025 16:47

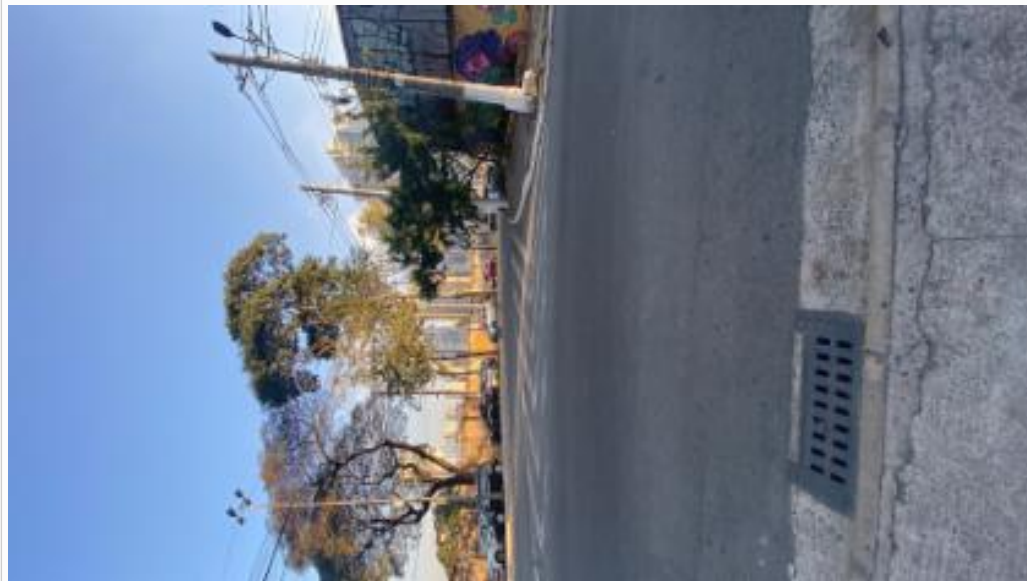
23°33'30"S / 46°37'39"W



Vizinho esquerdo

22/07/2025 16:45

23°33'30"S / 46°37'38"W



Frente

Habilitar para cópia

Desfazer

Data:

22/07/2025

Tipologia:

Apartamento

Endereço:

Rua Barão de Iguape, 985

Área privativa

51,60

m²

Área privativa homog.

51,60

m²

Número de vagas

1

1,00

Padrão construtivo

2,160

médio

Idade aparente

5

anos

IPCA SELIC

5,32%

15,00%

Andar /pavimento

15

b

Estado conserv.

b

0,95

Fator fonte

0,95

107,75

435.000,00

Coef. Resid. (R)

20%

DADOS COMPARATIVOS

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

	FONTE/FONE/CONDOMÍNIO	LOCALIZAÇÃO	Nº/BAIRRO/CEP	NATUREZA	VALOR R\$	ÁREA PRIV (m²)	N.º VAGAS	IDADE APAR	ANDAR	ÍNDICE 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
1	B E G IMOVEIS (11) 2592-9010 Cond. Vita Citta	Rua Glicério Banheiros 1 Dormitórios 2	114 Liberdade 01514-000	oferta de-centro	350.000,00 7.232,90	48,39	1	15	5	100	0,95	1,03	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,10	1,00	7232,90	8.719,35
2	Rizk Imoveis (11) 5555-4399 Cond. Vita Citta	Rua Glicério Banheiros 1 Dormitórios 2	114 Liberdade 01514-000	oferta de-centro	340.000,00 7.026,25	48,39	1	15	6	100	0,95	1,03	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,10	1,00	7026,25	8.470,22
3	Res. 22 de Março	Banheiros Dormitórios		oferta	445.000,00 8.900,00	50,00	1	5	14	100	0,95	1,00	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1	b	1,00	1,00	8900,00	8.455,00
4	Predial Lins Imóveis (11) 3273-8800 Residencial Bem Viver Car	Rua Otto de Alencar Banheiros 1 Dormitórios 2	315 Liberdade 01517-000	oferta de-centro	325.000,00 7.386,36	44,00	1	5	3	100	0,95	1,05	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,12	b	1,00	1,00	7386,36	8.252,05
5	IMOBILIÁRIA PRIME (11) 5599-3131 Residencial 22 de Marco	Rua Barão de Iguape Banheiros 1 Dormitórios 2	985 Liberdade 01507-001	oferta de-centro	420.000,00 8.400,00	50,00	1	5	5	100	0,95	1,03	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	1,00	b	1,00	1,00	8400,00	8.219,40

CONSIDERAÇÕES

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

Vida útil (anos)

60

Área

vagas

padrão

idade

Vr. unitário

8.423,20

Valor do imóvel - R\$

435.000,00

318.000,00

MÉDIA DESV. PADRÃO LIM. SUP. LIM. INF. MÉDIA PONDER.

R\$ R\$ R\$ R\$

8.423,20 201,09 10.950,16 5.896,24 8.423,20