

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010391373	Data Solicitação 19/02/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente ANDERSON RODRIGUES	CPF/CNPJ 326.152.498-78	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua General Eldes de Sousa Guedes	Número 100	Complemento APTO 102 4VGS ED LEBON REGIS	
Bairro Jardim Colombo	Município São Paulo	UF SP	CEP 05628050
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 108.774	Núm. Registro de Imóveis 18º CRI SÃO PAULO/SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.603.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.197.000,00

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) 30
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 4	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 328.49
19 - Área Comum (em m²) 249.81	20 - Área Total (em m²) 578.3
21 - Área Averbada (em m²) 578.3	22 - Área não Averbada (em m²) 0
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-alto

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-alto

13 - Fatores Valorizantes

Metrô

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

7.62

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 102 4VGS ED LEBON REGIS

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.400.000,00



Endereço
Rua Domingos Lopes da Silva, 461 , Vila Suzana

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 4
Área privativa 220,87	Valor R\$ 1.400.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.338,57	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS1400000-id-2568132256/>

AMOSTRA 2

R\$ 1.200.000,00



Endereço
Rua Professor Hilário Veiga de Carvalho, 111 , Vila Suzana

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
Área privativa 176,27	Valor R\$ 1.200.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.807,74	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-176m2-venda-RS1200000-id-2555009156/>

AMOSTRA 3

R\$ 850.000,00



Endereço
Rua Professor Hilário Veiga de Carvalho, 100 , Vila Suzana

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 3
Área privativa 170,00	Valor R\$ 850.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-175m2-venda-RS1350000-id-2559582388/#gallery>

AMOSTRA 4

R\$ 1.850.000,00



Endereço
Rua Domingos Lopes da Silva, 655 , Vila Suzana

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 4
Área privativa 225,00	Valor R\$ 1.850.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.222,22	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-225m2-venda-RS1850000-id-2594815488/>

AMOSTRA 5

R\$ 745.000,00



Endereço
Rua Correggio, 251 , Vila Suzana

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
Área privativa 105,00	Valor R\$ 745.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.095,24	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS745000-id-2581148770/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.603.000,00
Fator de liquidez	0,7467
Valor de venda forçada	R\$ 1.197.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.603.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 20 de Fevereiro 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.

20/02/2025 10:54

23°36'2"S / 46°43'48"W



fachada

20/02/2025 10:50

23°35'58"S / 46°43'46"W



logradouro

20/02/2025 10:54

23°36'2"S / 46°43'48"W



fachada

20/02/2025 10:55

23°36'2"S / 46°43'48"W



fachada

20/02/2025 10:55

23°36'3"S / 46°43'49"W



rua

20/02/2025 10:55

23°36'3"S / 46°43'49"W



portaria

20/02/2025 10:56

23°36'3"S / 46°43'49"W



rua

20/02/2025 10:56

23°36'3"S / 46°43'49"W



portaria

20/02/2025 10:56

23°36'3"S / 46°43'49"W



fachada

20/02/2025 10:56

23°36'3"S / 46°43'49"W



fachada

20/02/2025 10:57

23°36'3"S / 46°43'49"W



fachada

20/02/2025 10:57

23°36'3"S / 46°43'49"W



condominio

20/02/2025 10:57

23°36'3"S / 46°43'49"W



condominio



portaria



rua



rua

DADOS COMPARATIVOS	
--------------------	--

Habilitar para cópia

Desfazer

		DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO		Boa	
Data:	20/02/2025	Área privativa	328,49	m²	IPCA	4,83%	106,50	1.603.000,00	Coef. Resid. (R) 20%
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	328,49	m²	SELIC	13,25%			
Endereço:	Rua General Elides de Sousa Guedes, 100	Número de vagas	4	1,10	Andar /pavimento	10			
		Padrão construtivo	2,406	médio	Estado conserv.	b			
		Idade aparente	30	anos	Fator fonte	0,95			

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS				Fator local avaliado						100	FATORES DE CORREÇÃO										
	FONTE/FONE/ CONDOMÍNIO	LOCALIZAÇÃO	NºBAIRRO/CEP	NATURE ZA	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	
1	Booki Negócios (11) 93445-5550 Edifício Le Corbusier	R. Domingos Lopes da Silva Banheiros 4 Dormitórios 4	461 Vila Suzana 05641-030	oferta -zona-sul	1.400.000,00 6.338,57	220,87	4	15	6	100	0,95	1,01	1,00	Padrão superior c/ elevador + 2,406	1,00	b	0,80	1,00	6338,57	4.865,49	
2	RAUL IMÓVEIS. (11) 5641-4646 Quintas de Sintra	R. Prof. Hilário Veiga de Carvalho Banheiros 2 Dormitórios 4	111 Vila Suzana 05641-070	oferta -zona-oe	1.200.000,00 6.807,74	176,27	3	10	10	100	0,95	1,00	1,02	Padrão superior c/ elevador + 2,640	0,91	b	0,76	1,00	6807,74	4.562,28	
3	Quinto Andar 11 4020-1955 Ville Des Portes	R. Prof. Hilário Veiga de Carvalho Banheiros 4 Dormitórios 4	100 Vila Suzana 05641-070	oferta ento-4-qu	850.000,00 5.000,00	170,00	3	30	9	100	0,95	1,00	1,02	Padrão superior c/ elevador + 2,406	1	b	1,00	1,00	5000,00	4.845,00	
4	Cara & Simões (11) 94220-5117 Platininum	R. Domingos Lopes da Silva Banheiros 2 Dormitórios 3	655 Vila Suzana 05641-030	oferta -zona-oe	1.850.000,00 8.222,22	225,00	4	5	14	100	0,95	0,99	1,00	Padrão superior c/ elevador + 2,640	0,91	b	0,73	1,00	8222,22	5.137,03	
5	RD DO NASCIMENTO (11) 99384-6246 Ecolife Morumbi	Rua Correggio Banheiros 4 Dormitórios 3	251 Jardim Colombo 05630-020	oferta -zona-oe	745.000,00 7.095,24	105,00	2	10	4	100	0,95	1,02	1,05	Padrão superior c/ elevador + 2,640	0,91	b	0,76	1,00	7095,24	4.992,69	
CONSIDERAÇÕES																MÉDIA DES. PADRÃO LIM. SUP. LIM. INF. MÉDIA PONDER.				R\$ 4.880,50 R\$ 212,81 R\$ 6.344,65 R\$ 3.416,35 R\$ 4.880,50	
A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.																					
						Área				vagas		padrão		idade		Vr. unitário				Valor do imóvel - R\$	
						328,49				4		2,406		30		4.880,50				1.603.000,00	
																				1.197.000,00	