

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010349976	Data Solicitação 06/03/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente RICARDO DANIEL AUGUSTO DA SILVA	CPF/CNPJ 253.725.178-40	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Sapopemba	Número 6158	Complemento Apto. 43, Bloco B, Res. das Flores	
Bairro Sapopemba	Município São Paulo	UF SP	CEP 03374001
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 213.414	Núm. Registro de Imóveis 06º Registro de Imóveis de	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 385.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 288.000,00

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) 10
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) 56.58
19 - Área Comum (em m²) 45.48	20 - Área Total (em m²) 102.06
21 - Área Averbada (em m²) 102.06	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

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

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

Rede Bancária

Clínicas/Hospitais

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 %)**

0.55

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. 43, Bloco B, Res. das Flores

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 412.000,00

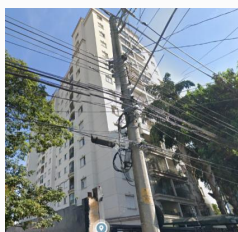
Endereço
Avenida Sapopemba, 6158 , Sapopemba

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
56,00	R\$ 412.000,00	R\$ 7.357,14	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/893413877/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-colorado-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22
AMOSTRA 2
R\$ 700.000,00

Endereço
Avenida Vila Ema, 1006 , Vila Prudente

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
75,80	R\$ 700.000,00	R\$ 9.234,83	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-87m2-venda-RS700000-id-2464446272/>
AMOSTRA 3
R\$ 585.000,00

Endereço
Avenida Vila Ema, 1100 , Vila Prudente

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
70,00	R\$ 585.000,00	R\$ 8.357,14	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS585000-id-2656526269/>
AMOSTRA 4
R\$ 509.000,00

Endereço
Avenida Vila Ema, 1027 , Vila Prudente

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 509.000,00	R\$ 8.483,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
14	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS509000-id-2585672566/>
AMOSTRA 5
R\$ 555.000,00

Endereço
Avenida Vila Ema, 1377 , Vila Prudente

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 555.000,00	R\$ 9.250,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS555000-id-2635933692/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 385.000,00
Fator de liquidez	0,7481
Valor de venda forçada	R\$ 288.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 385.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 7 de Março 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.

07/03/2025 12:42

23°35'9"S / 46°32'0"W



Frente

07/03/2025 12:42

23°35'9"S / 46°32'0"W



Prédio ED. Gardênia

07/03/2025 12:43

23°35'8"S / 46°32'0"W



Prédio Ed Carmélia

07/03/2025 12:45

23°35'8"S / 46°32'0"W



Identificação e expressão numérica

07/03/2025 12:46

23°35'8"S / 46°32'0"W



rua

07/03/2025 12:47

23°35'8"S / 46°32'0"W



Rua lado esquerdo

07/03/2025 12:49

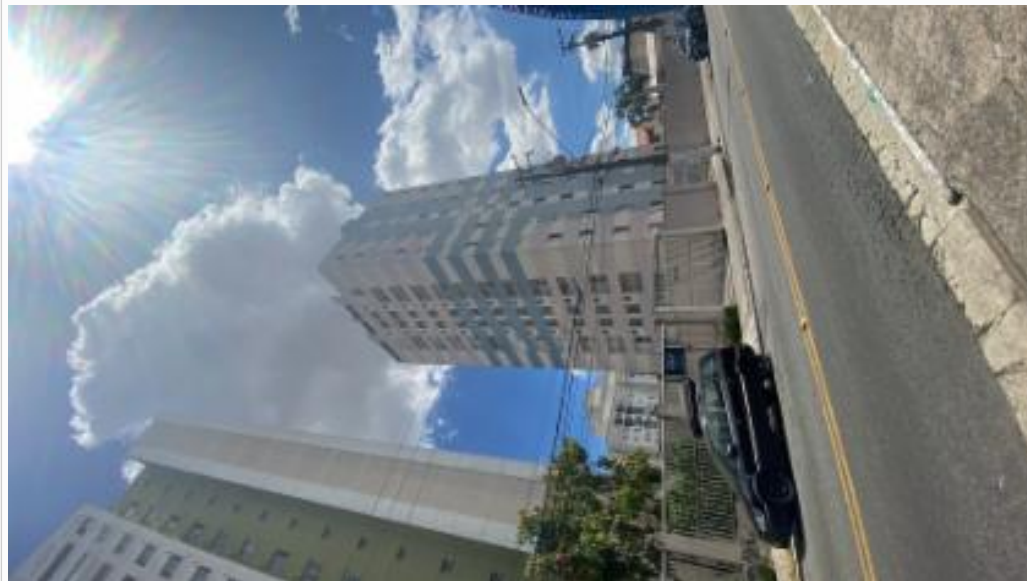
23°35'8"S / 46°32'0"W



Identificação e expressão numérica

07/03/2025 12:50

23°35'7"S / 46°32'1"W



Vizinho esquerdo

07/03/2025 12:51

23°35'9"S / 46°32'0"W



Vizinho direito

07/03/2025 12:52

23°35'9"S / 46°32'0"W



Fachada duas torres

Habilitar para cópia

Desfazer

Data:

06/03/2025

Tipologia:

Apartamento

Endereço:

Av. Sapopemba, 6158

Área privativa

56,58

m²

Área privativa homog.

56,58

m²

Número de vagas

1

1,00

Padrão construtivo

1,926

médio

Idade aparente

10

anos

IPCA SELIC

4,83%

Andar /pavimento

4

b

Estado conserv.

b

Fator fonte

0,95

104,00

385.000,00

Coef. Resid. (R)

20%

Otima

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	Quinto Andar 4020-1955 Residencial das Flores	Av. Sapopemba Banheiros 1 Dormitórios 2	6158 Jardim Colorado 03374-001	oferta	412.000,00 7.357,14	56,00	1	10	14	100	0,95	0,97	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,00	b	1,00	1,00	7357,14	6.779,61
2	LOUZADA IMOVEIS (11) 3938-1626 Condomínio Royal Park	Av. Vila Ema Banheiros 1 Dormitórios 2	1006 Vila Prudente 03156-000	oferta	700.000,00 9.234,83	75,80	2	5	8	100	0,95	0,98	0,95	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	0,89	b	0,96	1,00	9234,83	6.978,52
3	Real Estate (11) 4113-7183 Happy Days Clube Reside	Av. Vila Ema Banheiros 2 Dormitórios 3	1100 Vila Santa Clara 03156-000	oferta	585.000,00 8.357,14	70,00	1	15	5	100	0,95	1,00	1,00	Padrão superior c/ elevador 2,406	0,8	b	1,05	1,00	8357,14	6.669,00
4	Levav Negócios (11) 99203-9605 Canto Mio Vila Graciosa	Av. Vila Ema Banheiros 2 Dormitórios 2	1027 Vila Prudente 03156-001	oferta	509.000,00 8.483,33	60,00	1	14	8	100	0,95	0,98	1,00	Padrão superior c/ elevador 2,406	0,80	b	1,04	1,00	8483,33	6.571,12
5	Ricardo X. Silva (11) 98573-7781 Essence Vila Prudente	Av. Vila Ema Banheiros 2 Dormitórios 2	1377 Vila Ema 03156-001	oferta	555.000,00 9.250,00	60,00	1	0	10	100	0,95	0,98	1,00	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	0,89	a	0,92	1,00	9250,00	7.051,30

CONSIDERAÇÕES

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

Vida útil (anos)

60

Área	vagas	padrão	idade	Vr. unitário	Valor do imóvel - R\$
56,58	1	1,926	10	6.809,91	385.000,00
					288.000,00

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

R\$ 202,79 R\$ 4.766,94 R\$ 6.809,91