

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010486115	Data Solicitação 09/06/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente WILSON MARTINS DE FREITAS	CPF/CNPJ 384.839.748-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Treze de Maio	Número 1429	Complemento Apartamento duplex, nº8, Edifício Amélia	
Bairro Bela Vista	Município São Paulo	UF SP	CEP 01327001
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 38.584	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI SÃO PAULO - SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE MERCADO

R\$ 4.727.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 3.487.000,00

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) 40
05 - Ano Construção 1982	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 5	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 645.05
19 - Área Comum (em m²) 137.42	20 - Área Total (em m²) 782.47
21 - Área Averbada (em m²) 782.47	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 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	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 %) 139.12

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 Apartamento duplex, n°8, Edifício Amélia Conforme matrícula, o índice de garagem é de 61,12 m2. No laudo anterior foi considerado 4 vagas de garagem. Foi considerado 4 vagas de garagem para cálculo do valor do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço
Rua São Carlos do Pinhal, 100 , Bela Vista

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 6	Qtd. Vagas 4
Área privativa 517,00	Valor R\$ 7.000.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 13.539,65	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-517m2-venda-RS7000000-id-2751700224/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 2



Endereço
Rua dos Holandeses, 31 , Morro dos Ingleses

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 5
Área privativa 463,00	Valor R\$ 4.200.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.071,27	
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-463m2-venda-RS4199900-id-2684224436/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3



Endereço
Rua Pernambuco, 210 , Higienópolis

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 2
Área privativa 376,00	Valor R\$ 3.690.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.813,83	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-376m2-venda-RS3690000-id-2742268659/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 4



Endereço
Rua Santa Madalena, 53 , Bela Vista

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
Área privativa 162,00	Valor R\$ 1.840.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.358,02	
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-162m2-venda-RS1840000-id-2758101914/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 5



Endereço
Rua Doutor Fausto Ferraz, 239 , Bela Vista

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 196,00	Valor R\$ 1.850.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.438,78	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-196m2-venda-RS1850000-id-2778282765/?source=ranking%2Crp			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

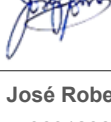
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 4.727.000,00
Fator de liquidez	0,7377
Valor de venda forçada	R\$ 3.487.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 4.727.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 11 de Junho 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.	

09/06/2025 16:05

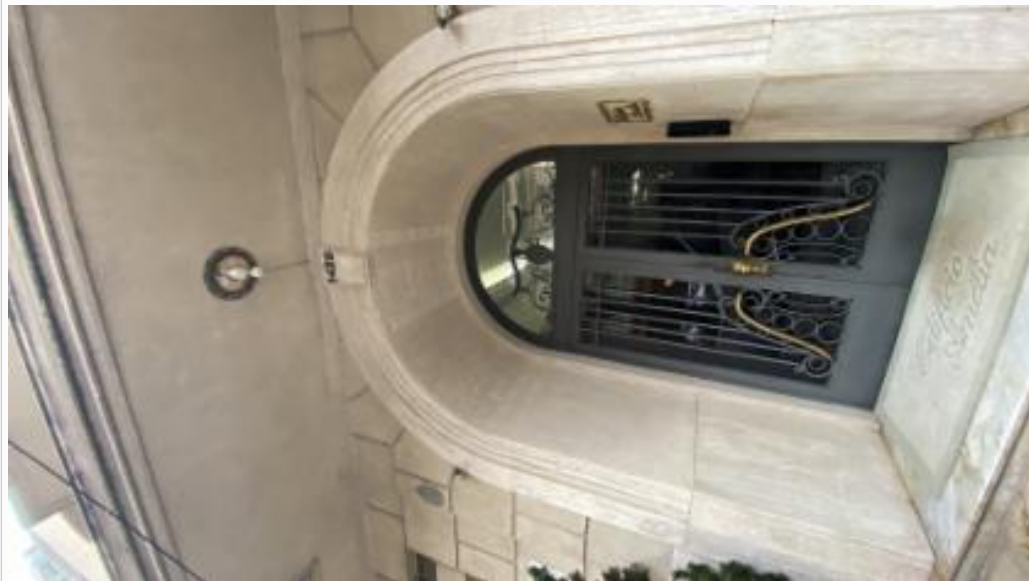
23°33'56"S / 46°38'41"W



Fachada

09/06/2025 16:00

23°33'56"S / 46°38'41"W



Expressão numérica

09/06/2025 16:00

23°33'56"S / 46°38'41"W



Identificação

09/06/2025 16:03

23°33'56"S / 46°38'41"W



Rua lado esquerdo

09/06/2025 16:03

23°33'56"S / 46°38'41"W



Rua lado direito

09/06/2025 16:08

23°33'57"S / 46°38'41"W



Vizinho direito

09/06/2025 16:11

23°33'56"S / 46°38'41"W



Fachada 2

Habilitar para cópia

Desfazer

Data:

10/06/2025

Tipologia:

Apartamento

Endereço:

R. Treze de Maio, 1429

Área privativa

645,05

m²

Área privativa homog.

645,05

m²

Número de vagas

4

1.10

Padrão construtivo

1,926

médio

Idade aparente

40

anos

IPCA SELIC

5,53%

Andar /pavimento

8

b

Estado conserv.

b

Fator fonte

0,90

106,00

4.727.000,00

Coef. Resid. (R)

20%

QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO

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	Valentina Caran Imóveis (11) 3178-4565	R. São Carlos do Pinhal Banheiros 6 Dormitórios 4	100 Bela Vista 01333-000	oferta paulo-co	7.000.000,00 13.539,65	517,00	4	30	16	100	0,90	0,98	1,00	Padrão superior c/ elevador 2,406	0,80	b	0,80	1,00	13539,65	7.642,86
2	Nsk3 Negócios (11) 5200-0300 Edifício Britania Hill	R. dos Holandeses Banheiros 3 Dormitórios 4	31 Morro dos Ingleses 01329-020	oferta paulo-co	4.200.000,00 9.071,27	463,00	5	35	15	100	0,90	0,98	1,00	Padrão médio c/ elevador 1,926	1	b	0,89	1,00	9071,27	7.120,77
3	Fragata Private Brokers (11) 3673-0046 Condomínio Oregon	R. Pernambuco Banheiros 5 Dormitórios 4	210 Higienópolis 01240-020	oferta paulo-co	3.690.000,00 9.813,83	376,00	2	30	15	100	0,90	0,98	1,05	Padrão médio c/ elevador 1,926	1	b	0,80	1,00	9813,83	7.270,87
4	Guairá Imóveis 4020-6080 Maison Rochelle	R. Santa Madalena Banheiros 3 Dormitórios 3	53 Bela Vista 01322-020	oferta paulo-co	1.840.000,00 11.358,02	162,00	1	25	13	100	0,90	0,99	1,10	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	0,89	b	0,72	1,00	11358,02	7.133,39
5	Marcos Pimenta Imoveis (11) 4210-3280	R. Dr. Fausto Ferraz Banheiros 2 Dormitórios 3	239 Bela Vista 01333-030	oferta paulo-co	1.850.000,00 9.438,78	196,00	1	30	9	100	0,90	1,00	1,10	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,00	b	0,80	1,00	9438,78	7.475,51

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\$

645,05

4

1,926

40

7.328,68

4.727.000,00

3.487.000,00

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

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

7.328,68 226,37 9.527,28 5.130,08 7.328,68