

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010403969	Data Solicitação 13/10/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente ANDRÉ OKANO SOUZA	CPF/CNPJ 222.716.268-62	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Melo Alves	Número 262	Complemento Ap. 2608, CONDOMÍNIO ON MELO ALVES	
Bairro Cerqueira César	Município São Paulo	UF SP	CEP 01417010
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 110.840	Núm. Registro de Imóveis 13º CRI SÃO PAULO - SP	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	III
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA PRIVATIVA
	23,23m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 30.348,76/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 705.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 516.000,00	

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) 2
05 - Ano Construção 2023	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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 23,23
19 - Área Comum (em m²) 14,83	20 - Área Total (em m²) 38,06
21 - Área Averbada (em m²) 38,06	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 27	02 - Unidades por Andar 8
03 - N° Total de Unidades 216	04 - N° de Elevadores 3
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Misto
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Jardins Lavanderia Coletiva Loja de Conveniência Piscina Sala de Ginástica Salão de Festas Sauna Vigilância Eletrônica	

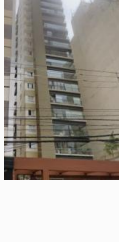
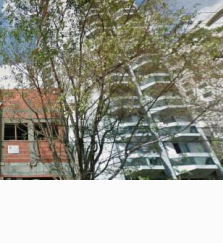
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Metrô 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-alto
13 - Fatores Valorizantes Metrô	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,27

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria André
03 - Contato Telefônico Acompanhante +55 14 99771-1550	04 - Observações Finais O estado de conservação do imóvel é bom. Ap. 2608, CONDOMÍNIO ON MELO ALVES. O avaliando possui fechadura eletrônica.

AMOSTRAS

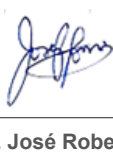
AMOSTRA 1		R\$ 780.000,00
	Endereço Rua Melo Alves, 262 , Cerqueira César Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 23,00 Idade aparente 2 URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/894850132/comprar/kitnet-1-quarto-cerqueira-cesar-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22	Qtd. Quartos 1 Valor R\$ 780.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 33.913,04 Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Endereço Rua Melo Alves, 262 , Cerqueira César Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 25,00 Idade aparente 2 URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/894878702/comprar/apartamento-1-quarto-cerqueira-cesar-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22	Qtd. Quartos 1 Valor R\$ 735.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 29.400,00 Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Endereço Rua João Moura, 423 , Pinheiros Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 82,00 Idade aparente 10 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-82m2-venda-RS2500000-id-2615837900/	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 2.500.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 3 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 30.487,80 Estado de conservação Nova Regular
	Endereço Rua Lisboa, 509 , Cerqueira César Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 44,00 Idade aparente 20 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS937000-id-2693739074/	Qtd. Quartos 1 Valor R\$ 937.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 21.295,45 Estado de conservação Nova Regular
	Endereço Rua João Moura, 2300 , Pinheiros Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 71,00 Idade aparente 23 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-71m2-venda-RS1450000-id-2713317773/	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 1.450.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 3 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 20.422,54 Estado de conservação Nova Regular

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	23,00	R\$ 33.913,04	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 32.861,74
2	25,00	R\$ 29.400,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,04	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 29.047,20
3	82,00	R\$ 30.487,80	0,95	0,81	1,11	1,07	1,06	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 30.411,59
4	44,00	R\$ 21.295,45	0,95	0,85	1,37	1,19	1,06	-	-	-	-	1,470	S	R\$ 29.739,10
5	71,00	R\$ 20.422,54	0,95	0,85	1,37	1,26	1,05	-	-	-	-	1,530	S	R\$ 29.684,15
		R\$ 27.103,77												R\$ 30.348,76
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 705.001,61
Fator de liquidez	0,7318
Valor de venda forçada	R\$ 516.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 705.000,00
RESPONSÁVEL PELO LAUDO	

São Paulo, Quinta-feira, 23 de Outubro 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.

23/10/2025 14:34

23°33'36"S / 46°40'10"W



Fachada

23/10/2025 14:33

23°33'36"S / 46°40'10"W



Condomínio

23/10/2025 14:43

23°33'31"S / 46°40'7"W



Avaliando

23/10/2025 14:45

23°33'33"S / 46°40'6"W



Studio

23/10/2025 14:45

23°33'35"S / 46°40'10"W



Studio

23/10/2025 14:45

23°33'36"S / 46°40'10"W



Varanda

23/10/2025 14:45

23°33'37"S / 46°40'9"W



Varanda

23/10/2025 14:46

23°33'36"S / 46°40'11"W



Banheiro

23/10/2025 14:46

23°33'35"S / 46°40'12"W



Banheiro

23/10/2025 14:46

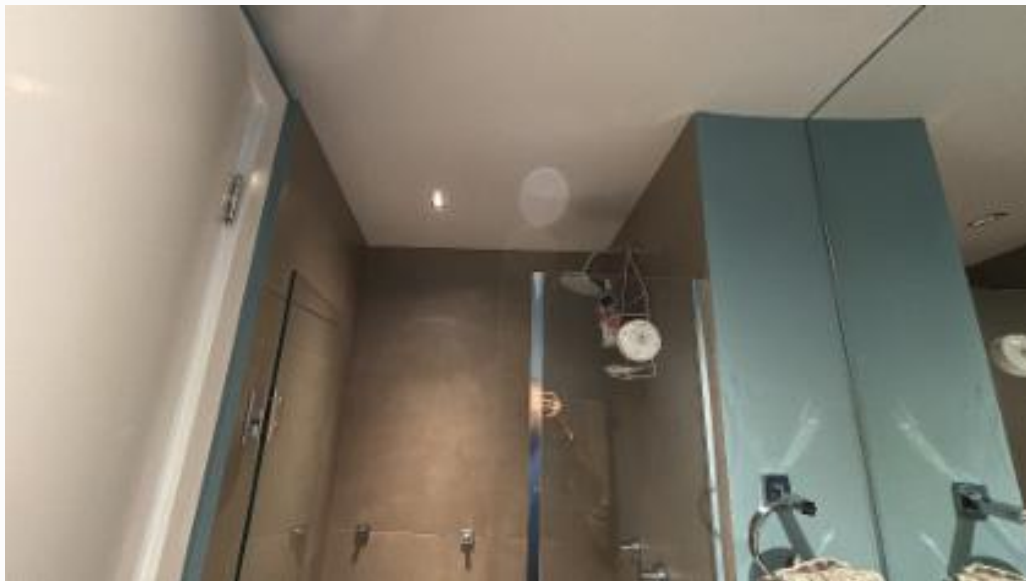
23°33'36"S / 46°40'11"W



Banheiro

23/10/2025 14:46

23°33'36"S / 46°40'11"W



Banheiro

23/10/2025 14:47

23°33'35"S / 46°40'11"W



Piscina

23/10/2025 14:48

23°33'35"S / 46°40'11"W



Sauna

23/10/2025 14:50

23°33'33"S / 46°40'10"W



Academia

23/10/2025 14:50

23°33'34"S / 46°40'10"W



Lavanderia

23/10/2025 14:51

23°33'35"S / 46°40'11"W



Coworking

23/10/2025 14:52

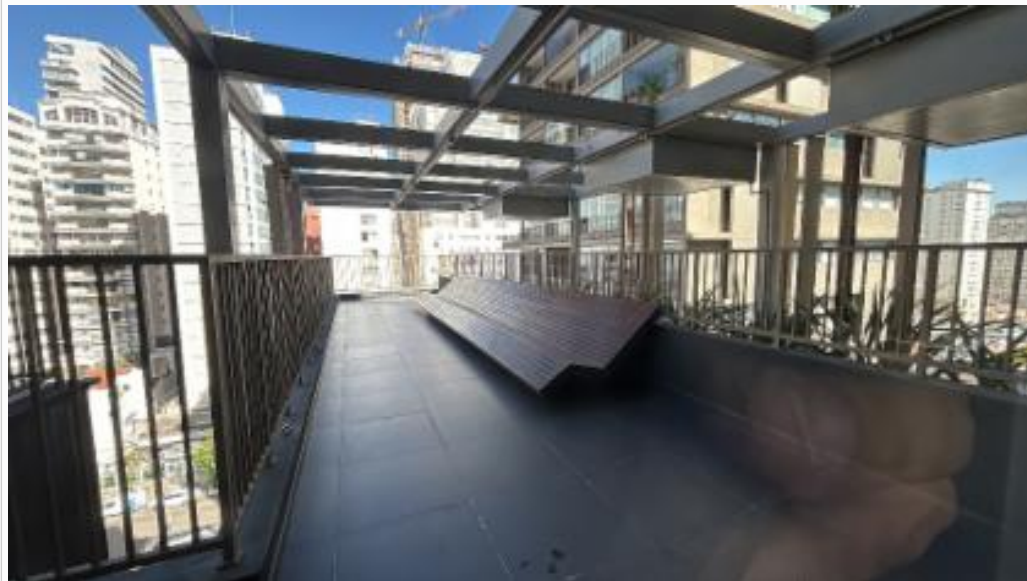
23°33'33"S / 46°40'11"W



Salão de festa

23/10/2025 14:52

23°33'34"S / 46°40'11"W



Solário

23/10/2025 14:53

23°33'35"S / 46°40'11"W



Mercadinho

23/10/2025 14:57

23°33'34"S / 46°40'7"W



Logradouro

23/10/2025 15:00

23°33'36"S / 46°40'10"W



Rua à direita

23/10/2025 15:01

23°33'36"S / 46°40'9"W



Fachada