

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 00010278317	Data Solicitação 01/07/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente JOSE ILDO DA SILVA	CPF/CNPJ 852.338.898-20	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Lacerda Franco	Número 271	Complemento APTO 91 - EDIFICIO ERMELINDA		
Bairro Cambuci	Município São Paulo	UF SP	CEP 01536000	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 10.338 (APTO) e 10.084	Núm. Registro de Imóveis 6º CRI SÃO PAULO/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE MERCADO

R\$ 510.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 375.000,00

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 1977	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 1	16 - Fachada Principal Pintura			
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 78			
19 - Área Comum (em m²) 17.73	20 - Área Total (em m²) 95.73			
21 - Área Averbada (em m²) 95.73	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 Outros - mista	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 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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 4.6

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

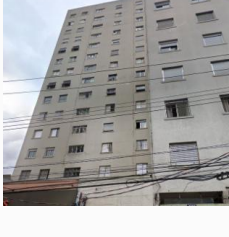
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	04 - Observações Finais APTO 91 - EDIFICIO ERMELINDA

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 450.000,00
	Endereço Avenida Lacerda Franco, 271 , Cambuci	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 78,00	Valor R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.769,23
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/893056726/comprar/apartamento-3-quartos-cambuci-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22		

AMOSTRA 2		R\$ 340.000,00
	Endereço Rua Gama Cerqueira, 466 , Cambuci	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 44,40	Valor R\$ 340.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.657,66
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/893606198/comprar/apartamento-1-quarto-cambuci-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22		

AMOSTRA 3		R\$ 700.000,00
	Endereço Rua Gama Cerqueira, 633 , Cambuci	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2
Área privativa 71,00	Valor R\$ 700.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.859,15
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-71m2-venda-RS700000-id-2719937640/		

AMOSTRA 4		R\$ 330.000,00
	Endereço Avenida Lins de Vasconcelos, 473 , Cambuci	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 51,00	Valor R\$ 330.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.470,59
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-51m2-venda-RS330000-id-2726719153/		

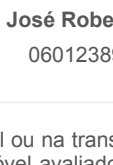
AMOSTRA 5		R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Antônio Tavares, 603 , Cambuci	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 55,00	Valor R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.181,82
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-55m2-venda-RS450000-id-2637049358/		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Metodologia Outra	Grau de precisão I
	Grau de fundamentação III

MATRÍCULAS				
Matricula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
10084	Vaga	R\$ 40.000,00	0,7400	R\$ 29.412,00
10338	Apartamento	R\$ 470.000,00	0,7400	R\$ 345.591,00

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 510.000,00
Fator de liquidez	0,7353
Valor de venda forçada	R\$ 375.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 510.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO	
São Paulo, Sexta-feira, 4 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.

03/07/2025 13:04

23°33'53"S / 46°37'21"W



Fachada

03/07/2025 13:01

23°33'54"S / 46°37'21"W



Placa

03/07/2025 13:01

23°33'54"S / 46°37'21"W



Expressão numérica e identificação

03/07/2025 13:02

23°33'54"S / 46°37'21"W



Rua lado direito

03/07/2025 13:02

23°33'54"S / 46°37'21"W



Rua lado esquerdo

03/07/2025 13:03

23°33'53"S / 46°37'21"W



Vizinho direito

03/07/2025 13:03

23°33'53"S / 46°37'21"W



Vizinho esquerdo

03/07/2025 13:04

23°33'53"S / 46°37'21"W



fachada

03/07/2025 13:05

23°33'53"S / 46°37'21"W



vizinho frente

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

Habilitar para cópia

Desfazer

		DADOS DO AVALIANDO				QUALIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO		Otima		
Data:	04/07/2025	Área privativa	78,00	m²	IPCA	5,53%	106,25	510.000,00	Coef. Resid. (R)	20%
Tipologia:	Apartamento	Área privativa homog.	78,00	m²	SELIC	15,00%				
Endereço:	Av. Lacerda Franco, 271	Número de vagas	1	1,00	Andar /pavimento	9				
		Padrão construtivo	1,926	médio	Estado conserv.	b				
		Idade aparente	30	anos	Fator fonte	0,95				

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS				Fator local avaliado						FATORES DE CORREÇÃO											
	FONTE/FONE/ CONDOMÍNIO	LOCALIZAÇÃO	Nº/BAIRRO/CEP	NATURE ZA	VALOR R\$	AREA 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 11 4020-1955 Edifício Ermilinda	Av. Lacerda Franco Banheiros 1 Dormitórios 3	271 Cambuci 01536-000	oferta mento-3-q	450.000,00 5.769,23	78,00	0	30	8	100	0,95	1,00	1,18	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,00	b	1,00	1,00	5769,23	6.467,31	
2	Quinto Andar 11 4020-1955 Ed. Sansão	R. Gama Cerqueira Banheiros 1 Dormitórios 1	466 Cambuci 01539-010	oferta mento-1-c	340.000,00 7.657,66	44,40	0	20	3	100	0,95	1,03	1,18	Padrão médio c/ elevador ++ 2,160	0,89	b	0,84	1,00	7657,66	6.610,10	
3	PAULO ROBERTO (11) 3284-7000 Edifício Maison Madeleine	R. Gama Cerqueira Banheiros 2 Dormitórios 3	633 Cambuci 01539-010	oferta di-zona-su	700.000,00 9.859,15	71,00	2	25	10	100	0,95	1,00	0,95	Padrão superior c/ elevador 2,406	0,8	b	0,90	1,00	9859,15	6.406,48	
4	RE/MAX União Brokers (11) 98980-2806 Edifício Linda Marengo	Av. Lins de Vasconcelos Banheiros 1 Dormitórios 1	473 Cambuci 01537-000	oferta cambuci-	330.000,00 6.470,59	51,00	0	25	14	100	0,95	0,99	1,18	Padrão médio c/ elevador 1,926	1,00	b	0,90	1,00	6470,59	6.462,89	
5	Sh Prime Imóveis (11) 4750-2300 Edifício Giuseppe Verdi	R. Antônio Tavares Banheiros 1 Dormitórios 1	603 Cambuci 01542-010	oferta cambuci-	450.000,00 8.181,82	55,00	0	25	4	100	0,95	1,02	1,18	Padrão superior c/ elevador 2,406	0,80	b	0,90	1,00	8181,82	6.735,78	
CONSIDERAÇÕES A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.						Vida útil (anos)60										MÉDIA DESV. PADRÃO LIM. SUP. LIM. INF. MÉDIA PONDER.			R\$		6.536,51
																			R\$		134,39
						R\$		8.497,47													
						R\$		4.575,56													
R\$		6.536,51																			
Área						vagas	padrão	idade	Vr. unitário				Valor do imóvel - R\$								
78,00						1	1,926	30	6.536,51				510.000,00								
											375.000,00										