

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 29/09/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente Edmilson Martins Ribeiro	CPF/CNPJ 290.070.608-48	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Luís Tavares da Cunha	Número 111	Complemento apto 13, bloco 1, Vila São Luiz	
Bairro Jardim Casablanca	Município São Paulo	UF SP	CEP 05842050
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 435507	Núm. Registro de Imóveis 11 CRI S. Paulo	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	III
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA PRIVATIVA
38,72m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 6.459,09/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 250.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 183.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Apartamento

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

5

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

2

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)

38,72

19 - Área Comum (em m²)

32,48

20 - Área Total (em m²)

71,20

21 - Área Averbada (em m²)

71,20

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
sala	1	porcelanato	pintura	pintura
cozinha	1	porcelanato	azulejo	pintura
dormitório	2	porcelanato	pintura	pintura
banheiro social	1	porcelanato	azulejo	pintura
área de serviço	1	porcelanato	azulejo	pintura

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

5

02 - Unidades por Andar

4

03 - N° Total de Unidades

20

04 - N° de Elevadores

0

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

Churrasqueira
Interfone
Jardins
Playground
Salão de Festas
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

13 - Fatores Valorizantes

Metrô

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,83

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

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Edmilson

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(11) 95897-3994

04 - Observações Finais

nada além.

AMOSTRAS

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

I

Grau de fundamentação

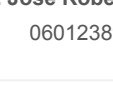
III

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	52,00	R\$ 6.538,46	0,90	0,85	1,24	1,10	0,99	-	-	-	-	1,180	S	R\$ 6.943,84
2	51,00	R\$ 6.176,47	0,90	0,85	1,24	1,10	0,97	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 6.448,23
3	38,50	R\$ 7.272,73	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 6.480,00
4	54,00	R\$ 5.277,78	0,90	0,85	1,24	1,24	0,97	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 6.175,00
5	61,00	R\$ 5.737,70	0,90	0,85	1,25	1,16	0,95	-	-	-	-	1,210	S	R\$ 6.248,36
R\$ 6.200,63														R\$ 6.459,09
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar)														
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)											
5	R\$ 6.459,09	R\$ 4.521,36	R\$ 8.396,81											
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)											
5	R\$ 6.459,09	R\$ 6.253,63	R\$ 6.664,55											
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade											
300.2736	4.6489	1.53	0.0636											
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)												
38,72	R\$ 6.459,09	R\$ 250.095,88												
Valor de avaliação	R\$ 250.095,88													
Fator de liquidez	0,7304													
Valor de venda forçada	R\$ 183.000,00													
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 250.000,00													

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 30 de Setembro 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.

30/09/2025 12:59

23°39'2"S / 46°44'34"W



fachada

30/09/2025 12:59

23°39'2"S / 46°44'34"W



fachada

30/09/2025 13:00

23°39'1"S / 46°44'34"W



condominio

30/09/2025 13:01

23°39'2"S / 46°44'34"W



bloco

30/09/2025 13:02

23°39'2"S / 46°44'34"W



avaliando

30/09/2025 13:02

23°39'2"S / 46°44'34"W



avaliando

30/09/2025 13:02

23°39'2"S / 46°44'34"W



sala

30/09/2025 13:02

23°39'2"S / 46°44'34"W



sala

30/09/2025 13:02

23°39'2"S / 46°44'35"W



cozinha

30/09/2025 13:03

23°39'2"S / 46°44'35"W



cozinha

30/09/2025 13:03

23°39'2"S / 46°44'35"W



dormitório 1

30/09/2025 13:03

23°39'2"S / 46°44'35"W



dormitório 1

30/09/2025 13:03

23°39'3"S / 46°44'35"W



dormitório 2

30/09/2025 13:04

23°39'2"S / 46°44'35"W



dormitório 2

30/09/2025 13:04

23°39'2"S / 46°44'35"W



banheiro social

30/09/2025 13:04

23°39'2"S / 46°44'35"W



banheiro social

30/09/2025 13:08

23°39'2"S / 46°44'35"W



playground

30/09/2025 13:08

23°39'2"S / 46°44'35"W



fachada

30/09/2025 13:08

23°39'2"S / 46°44'34"W



salão

30/09/2025 13:09

23°39'2"S / 46°44'34"W



churrasqueira



fachada



rua



rua