

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010333790	Data Solicitação 07/08/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente DENISE APARECIDA AFONSO	CPF/CNPJ 032.178.588-67	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Sales Malheiros	Número 22	Complemento	
Bairro Jardim Peri	Município São Paulo	UF SP	CEP 02649030
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 25220	Núm. Registro de Imóveis 3º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m²	259,60m²
R\$ 1.072,92/m²	R\$ 1.547,79/m²
R\$ 268.230,17	R\$ 401.806,27
VALOR DE MERCADO	
R\$ 670.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 491.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO					
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação			
Sobrado		Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado		25			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel			
		Bom			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel			
Normal		Residencial			
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade			
Alvenaria		2			
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios			
1		1			
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas			
2		0			
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal			
0		Cerâmica/Pastilhas			
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)			
Alumínio		259,60			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		259,60			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
259,60		0,00			
23 - Face do Imóvel					
Norte					
24 - Cômodos					
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-		-	-	-	-

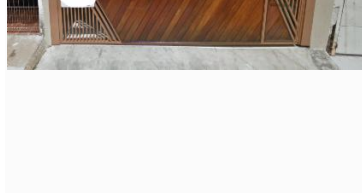
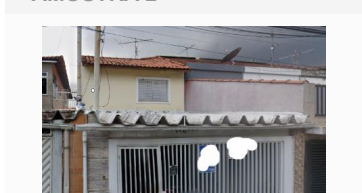
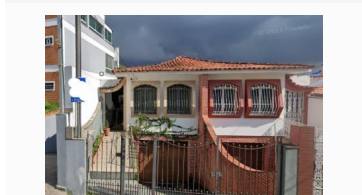
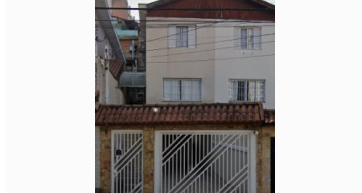
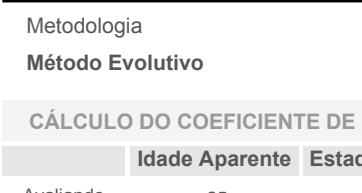
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
250,00	10,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
10,00	25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
25,00	100,00

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

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

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 564.000,00
	Endereço	Rua Maria Odete, 127 , Vila Irmãos Arnoni
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	3
	Qtd. Banheiros	2
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	140,00
	Valor	R\$ 564.000,00
	Idade aparente	5
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Novo Regular
	Área do terreno	135,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-R\$564001-id-2629616253/
AMOSTRA 2		R\$ 715.000,00
	Endereço	Rua Antoninho Marmo, 146 , Vila Irmãos Arnoni
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	4
	Qtd. Banheiros	3
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	220,00
	Valor	R\$ 715.000,00
	Idade aparente	20
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Novo Regular
	Área do terreno	196,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-R\$715000-id-2720093459/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3		R\$ 590.000,00
	Endereço	Rua Márcio Henrique Geenen, 114 , Vila Irmãos Arnoni
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	3
	Qtd. Banheiros	3
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	125,00
	Valor	R\$ 590.000,00
	Idade aparente	15
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Novo Regular
	Área do terreno	140,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-145m2-venda-R\$590000-id-2587589896/
AMOSTRA 4		R\$ 480.000,00
	Endereço	Rua Antônio Pinto da Costa, 298 , Parque Tietê
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	2
	Qtd. Banheiros	3
	Qtd. Vagas	3
	Área privativa	100,00
	Valor	R\$ 480.000,00
	Idade aparente	10
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Novo Regular
	Área do terreno	100,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-tiete-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-R\$480000-id-2495857594/
AMOSTRA 5		R\$ 650.000,00
	Endereço	Rua Arthur Mazzetti, 80 , Parque Mandaqui
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	3
	Qtd. Banheiros	3
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	125,00
	Valor	R\$ 650.000,00
	Idade aparente	10
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Novo Regular
	Área do terreno	125,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-mandaqui-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-R\$650000-id-2632835493/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	25	Novo Regular	70	35,71	0,003	20	0,196	
1	5	Novo Regular	70	7,14	0,003	20	0,033	
2	20	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149	
3	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20	0,106	
4	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068	
5	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	Valor Terreno	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	259,60		R\$ 2.100,45	0,92	0,196	R\$ 1.547,79	R\$ 401.806,27
1	140,00		R\$ 2.100,45	1,39	0,033	R\$ 2.815,15	R\$ 394.121,46
2	220,00		R\$ 2.100,45	1,21	0,149	R\$ 2.166,43	R\$ 476.614,45
3	125,00		R\$ 2.100,45	1,78	0,106	R\$ 3.334,98	R\$ 416.872,21
4	100,00		R\$ 2.100,45	1,78	0,068	R\$ 3.476,73	R\$ 347.673,21
5	125,00		R\$ 2.100,45	1,98	0,068	R\$ 3.876,09	R\$ 484.510,80

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	135,00	R\$ 169.878,54	R\$ 1.258,36	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 1.064,57
2	196,00	R\$ 238.385,55	R\$ 1.216,25	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 1.050,84
3	140,00	R\$ 173.127,89	R\$ 1.236,63	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 1.057,32
4	100,00	R\$ 132.326,79	R\$ 1.323,27	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 1.083,76
5	125,00	R\$ 165.489,20	R\$ 1.323,91	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 1.108,12

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.072,92	R\$ 751,04	R\$ 1.394,80

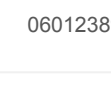
SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.072,92	R\$ 1.057,03	R\$ 1.088,81
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
23.2203	2.1642	1.53	0.0296

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
250,00	R\$ 1.072,92	R\$ 268.230,17
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
259,60	R\$ 1.547,79	R\$ 401.806,27

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 670.036,44
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 670.000,00
Fator de liquidez	0,7321
Valor de venda forçada	R\$ 491.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 670.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 8 de Agosto 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 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.

08/08/2025 12:53

23°27'42"S / 46°39'46"W



fachada

08/08/2025 12:52

23°27'42"S / 46°39'46"W



vizinho

08/08/2025 12:53

23°27'42"S / 46°39'46"W



fachada

08/08/2025 12:53

23°27'42"S / 46°39'46"W



rua

08/08/2025 12:53

23°27'42"S / 46°39'47"W



vizinho

08/08/2025 12:54

23°27'42"S / 46°39'47"W



fachada