

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010489487	Data Solicitação 27/03/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente LEANDRO FERNANDEZ PULZ	CPF/CNPJ 392.054.948-10	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Carvalho de Freitas	Número 497	Complemento ap 143		
Bairro Vila Andrade	Município São Paulo	UF SP	CEP 05728030	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 459196, 459228	Núm. Registro de Imóveis 11 ofício de registro de		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	III
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA PRIVATIVA
59,61m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 10.494,42/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 626.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 444.000,00	

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

1

13 - N° de Vagas Cobertas

2

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

59,61

19 - Área Comum (em m²)

59,38

20 - Área Total (em m²)

118,99

21 - Área Averbada (em m²)

118,99

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
área de serviço	1	porcelanato	azulejo	pintura
dormitório	1	porcelanato	pintura	pintura
banheiro social	1	porcelanato	pintura/azulejo	pintura
suite	1	porcelanato	pintura	pintura
banheiro suite	1	porcelanato	pintura/azulejo	pintura

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

20

02 - Unidades por Andar

8

03 - N° Total de Unidades

128

04 - N° de Elevadores

4

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal-alto

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Interfone
Jardins
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

Metró
Segurança
Lazer
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

13 - Fatores Valorizantes

Metró

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,81

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

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Leandro

03 - Contato Telefônico Acompanhante

12 997688335

04 - Observações Finais

Apartamento – Matrícula nº 459.196
Consta na descrição do imóvel que o apartamento tipo “A”, nº 143, possui direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada, sendo posteriormente mencionada, nas averbações fiduciárias, a integração também do imóvel objeto da matrícula nº 459.228.
Vaga de Garagem – Matrícula nº 459.228
Consta expressamente tratar-se de “Vaga Simples Tipo (G) Grande nº 75”, localizada no 2º subsolo do Condomínio Residencial Passeio Morumbi, com área privativa própria, matrícula autônoma e registros independentes.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Carvalho de Freitas, 497 , Vila Andrade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
59,00	R\$ 695.000,00	R\$ 11.779,66	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895323678/comprar/apartamento-2-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

AMOSTRA 2



Endereço

Rua Carvalho de Freitas, 325 , Vila Andrade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
109,00	R\$ 990.000,00	R\$ 9.082,57	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-109m2-venda-RS990000-id-2709048735/>

AMOSTRA 3



Endereço

Rua Celso Ramos, 86 , Vila Andrade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
69,00	R\$ 690.000,00	R\$ 10.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS690000-id-2735599449/>

AMOSTRA 4



Endereço

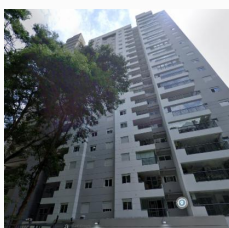
Rua Alexandre Benois, 17 , Vila Andrade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
61,70	R\$ 500.000,00	R\$ 8.103,73	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS500000-id-2687224687/>

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Francisco Pessoa, 575 , Vila Andrade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
91,00	R\$ 850.000,00	R\$ 9.340,66	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-91m2-venda-RS850000-id-2638625657/>

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	59,00	R\$ 11.779,66	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 10.495,68
2	109,00	R\$ 9.082,57	0,90	1,00	1,23	1,04	0,98	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 10.217,89
3	69,00	R\$ 10.000,00	0,90	1,00	1,12	1,04	1,00	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 10.440,00
4	61,70	R\$ 8.103,73	0,90	1,05	1,24	1,04	1,06	-	-	-	-	1,390	S	R\$ 10.137,76
5	91,00	R\$ 9.340,66	0,90	1,00	1,24	1,04	1,05	-	-	-	-	1,330	S	R\$ 11.180,77
		R\$ 9.661,32												R\$ 10.494,42

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 10.494,42

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 7.346,09

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 13.642,75

SANEAMENTO

N° elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 10.494,42

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 10.212,78

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 10.776,06

Desvio padrão

411.6161

Coef. Variação

3.9222

T de Student

1.53

Intervalo Confiabilidade

0.0537

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)

59,61

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 10.494,42

Valor parcial (R\$)

R\$ 625.572,38

MATRÍCULAS				
Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
459228	Vaga	R\$ 50.000,00	0,7100	R\$ 35.520,00
459196	Apartamento	R\$ 575.572,38	0,7100	R\$ 408.886,62

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 625.572,38

Fator de liquidez

0,7104

Valor de venda forçada

R\$ 444.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 626.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 7 de Maio de 2026



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.

02/04/2026 13:23

23°37'57"S / 46°44'22"W



fachada

02/04/2026 12:57

23°37'57"S / 46°44'23"W



condominio

02/04/2026 13:05

23°37'56"S / 46°44'22"W



avaliando

02/04/2026 13:05

23°37'55"S / 46°44'22"W



sala

02/04/2026 13:05

23°37'56"S / 46°44'22"W



cozinha

02/04/2026 13:06

23°37'56"S / 46°44'22"W



área de serviço

02/04/2026 13:06

23°37'55"S / 46°44'22"W



área de serviço

02/04/2026 13:06

23°37'56"S / 46°44'22"W



cozinha

02/04/2026 13:06

23°37'55"S / 46°44'22"W



sala

02/04/2026 13:06

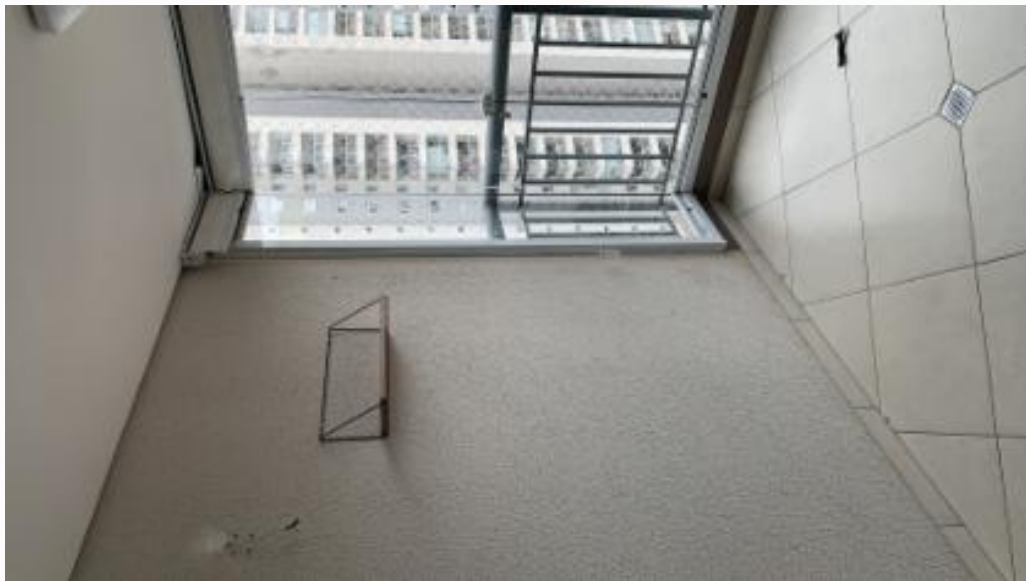
23°37'55"S / 46°44'22"W



varanda

02/04/2026 13:06

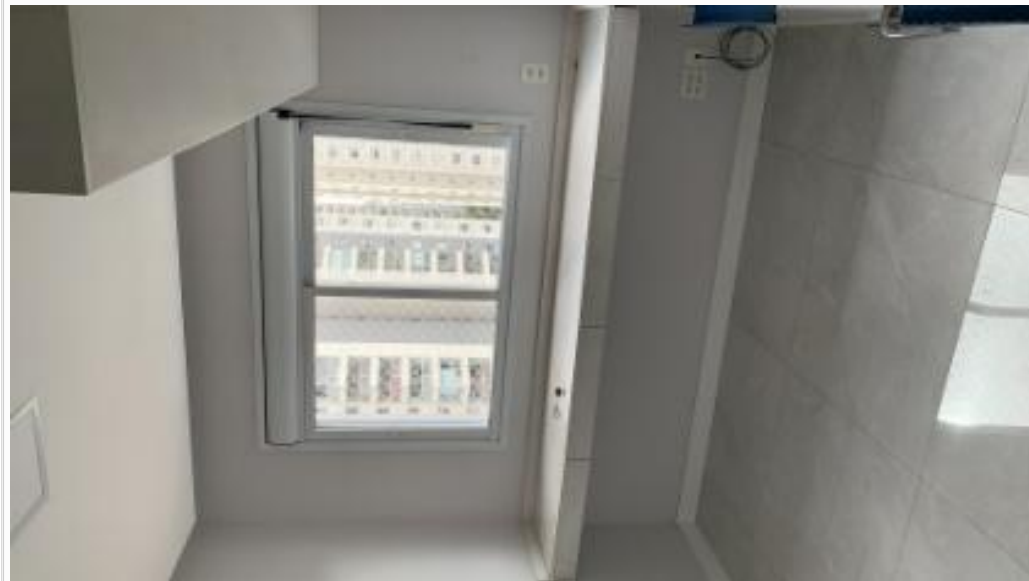
23°37'55"S / 46°44'21"W



varanda

02/04/2026 13:07

23°37'54"S / 46°44'23"W



dormitório 1

02/04/2026 13:07

23°37'54"S / 46°44'23"W



dormitório 1

02/04/2026 13:08

23°37'54"S / 46°44'23"W



banheiro social

02/04/2026 13:08

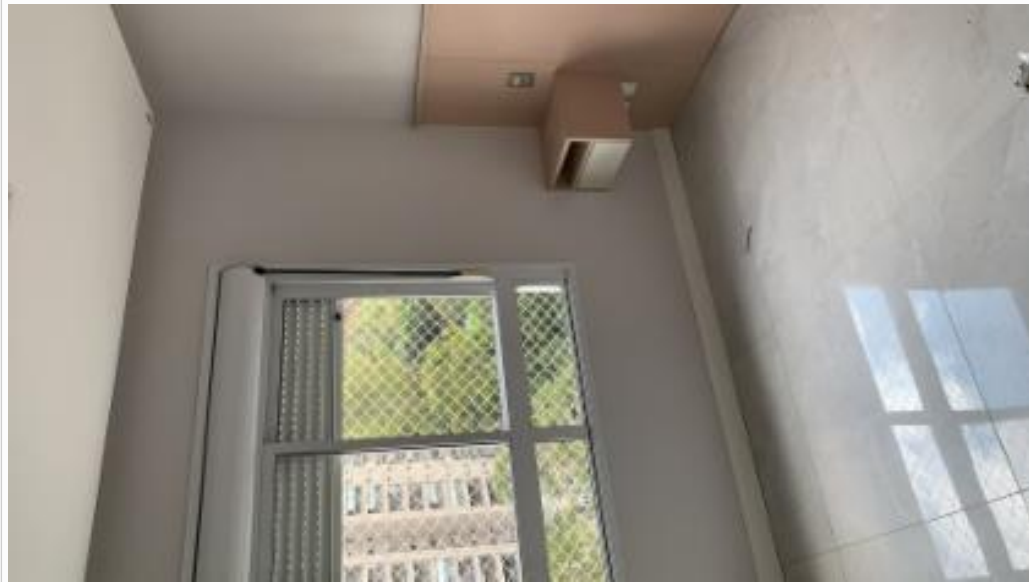
23°37'54"S / 46°44'23"W



banheiro social

02/04/2026 13:08

23°37'55"S / 46°44'23"W



suite

02/04/2026 13:08

23°37'55"S / 46°44'23"W



suite

02/04/2026 13:09

23°37'56"S / 46°44'23"W



banheiro suite

02/04/2026 13:09

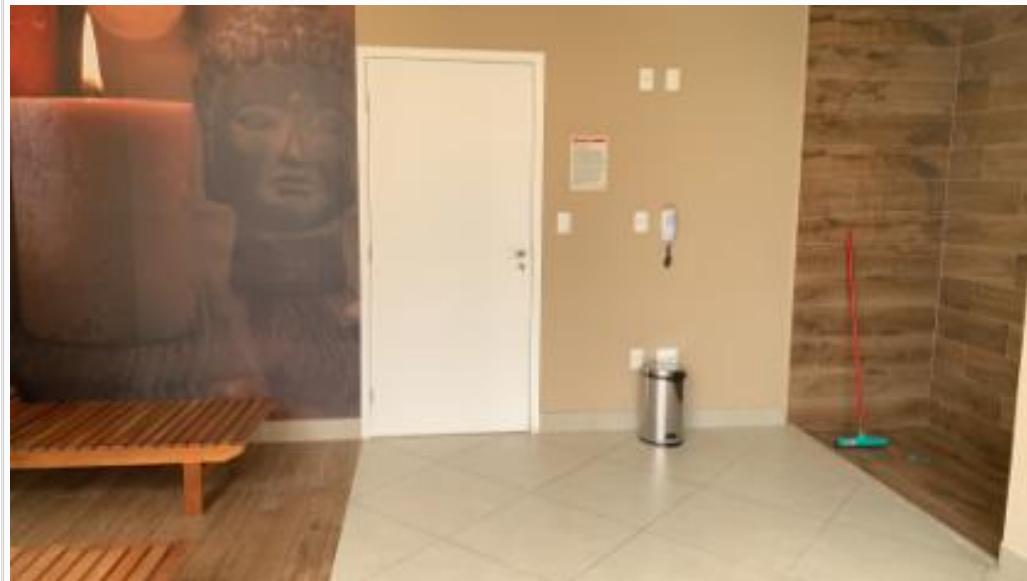
23°37'56"S / 46°44'23"W



banheiro suite

02/04/2026 13:16

23°37'56"S / 46°44'22"W



sauna

02/04/2026 13:17

23°37'56"S / 46°44'21"W



academia

02/04/2026 13:17

23°37'56"S / 46°44'23"W



salão

02/04/2026 13:17

23°37'55"S / 46°44'23"W



churrasqueira

02/04/2026 13:18

23°37'55"S / 46°44'23"W



piscina

02/04/2026 13:20

23°37'55"S / 46°44'22"W



vaga

02/04/2026 13:22

23°37'57"S / 46°44'22"W



portaria

02/04/2026 13:22

23°37'57"S / 46°44'22"W



fachada

02/04/2026 13:23

23°37'57"S / 46°44'22"W



logradouro

02/04/2026 13:23

23°37'57"S / 46°44'22"W



rua

02/04/2026 13:25

23°37'56"S / 46°44'23"W



fachada