

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010099380	Data Solicitação 29/10/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente AYLLA MICHELY DE FREITAS DIAS	CPF/CNPJ 327.425.538-60	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Bárbara Jurana	Número 177	Complemento		
Bairro Jardim Nossa Senhora do Carmo	Município São Paulo	UF SP	CEP 08270660	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 318.159	Núm. Registro de Imóveis 09º CRI SÃO PAULO - SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
174,36m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 4.614,49/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 805.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 563.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo de Imóvel Avaliado

Sobrado

02 - Tipo de Implantação

Isolado

03 - Índice de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

2

05 - Ano Construção

2020

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

2

11 - N° de Banheiros

0

12 - N° de Dormitórios

0

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)

0,00

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

174,36

21 - Área Averbada (em m²)

174,36

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Leste

24 - Cômodos

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

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Francisco Tranchesi 180 m e à 350 m da Av. Osvaldo Pucci. O local está a aproximadamente à 400 m do Hospital Veterinário Ame Vet, à 1,2 km do Atacadão - Itaquera e à 1,7 km da Uniasselvi - Cidade Lider - Graduação e Pós Graduação EAD - Bolsas de Estudos. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

115,96

04 - Testada/Frente (em metros)

3,41

05 - Fundos (em metros)

7,12

06 - Lado Direito (em metros)

26,16

07 - Lado Esquerdo (em metros)

24,25

08 - Fração ideal (em %)

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?

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 - Avaliação externa.

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Anderson Ramos

03 - Contato Telefônico Acompanhante

11 98400-7892

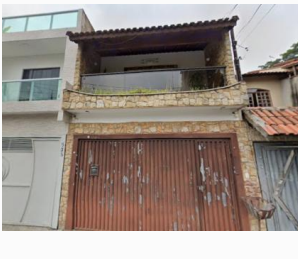
04 - Observações Finais

Avaliação externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 529.850,00



Endereço

Rua Marcondes Homem de Melo, 545 , Jardim Nossa Senhora do Carmo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

125,00

Valor

R\$ 529.850,00

Idade aparente

17

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

0,01

Padrão terreno

Médio

Topografia

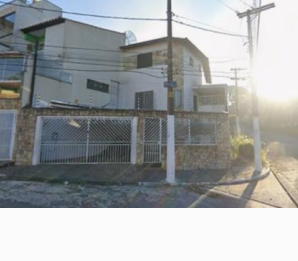
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-nossa-senhora-do-carmo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS529850-id-2846461150/?source=ranking%2Ccrp

AMOSTRA 2

R\$ 580.000,00



Endereço

Rua Moreira Terra, 251 , Jardim Nossa Senhora do Carmo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

140,00

Valor

R\$ 580.000,00

Idade aparente

18

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

0,01

Padrão terreno

Médio

Topografia

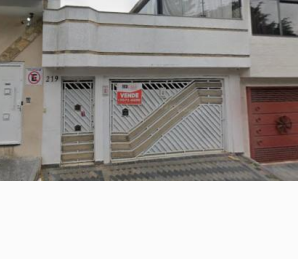
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-nossa-senhora-do-carmo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS580000-id-2846895626/?source=ranking%2Ccrp

AMOSTRA 3

R\$ 640.000,00



Endereço

Rua Veríssimo da Silva, 219 , Jardim Nossa Senhora do Carmo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

4

Qtd. Vagas

2

Área privativa

110,00

Valor

R\$ 640.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

0,01

Padrão terreno

Médio

Topografia

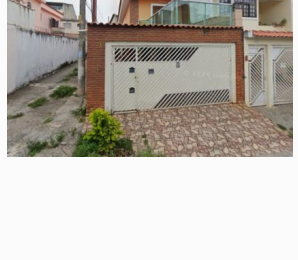
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-nossa-senhora-do-carmo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS640000-id-2720982797/?source=ranking%2Ccrp

AMOSTRA 4

R\$ 720.000,00



Endereço

Rua Kleber Afonso, 448 , Jardim Nossa Senhora do Carmo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

163,00

Valor

R\$ 720.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

0,01

Padrão terreno

Médio

Topografia

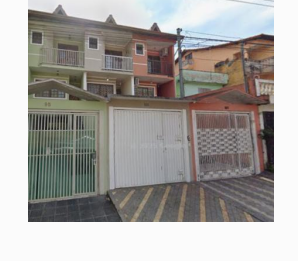
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-nossa-senhora-do-carmo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-163m2-venda-RS720000-id-2842994421/?source=ranking%2Ccrp

AMOSTRA 5

R\$ 750.000,00



Endereço

Rua Jardel Filho, 101 , Jardim Nossa Senhora do Carmo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

5

Qtd. Vagas

4

Área privativa

143,00

Valor

R\$ 750.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

0,01

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-nossa-senhora-do-carmo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-143m2-venda-RS750000-id-2828048313/?source=ranking%2Ccrp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	125,00	R\$ 4.238,80	0,90	1,00	1,15	0,92	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 4.081,96
2	140,00	R\$ 4.142,86	0,90	1,00	1,16	0,95	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 4.138,71
3	110,00	R\$ 5.818,18	0,90	0,95	1,13	0,98	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 5.341,09
4	163,00	R\$ 4.417,18	0,90	1,00	1,13	0,98	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 4.412,76
5	143,00	R\$ 5.244,76	0,90	1,00	1,13	0,95	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 5.097,90
		R\$ 4.772,35												R\$ 4.614,49

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.614,49	R\$ 3.230,14	R\$ 5.998,83

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.614,49	R\$ 4.222,57	R\$ 5.006,40
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
572.7733	12.4125	1.53	0.1699

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
174,36	R\$ 4.614,49	R\$ 804.581,86

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 804.581,86
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 563.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 805.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 31 de Outubro de 2025



Franz Omar Gomez Flores
5069767167

■ 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada / Data e hora



Número



Logradouro



Rua 1



Rua 2



Rua 3



Vizinho á Direita



Vizinho á Esquerda



Mapa de elementos