

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010390032	Data Solicitação 21/10/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente LUCIANO MARCON	CPF/CNPJ 945.925.600-78	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Florêncio de Abreu	Número 804	Complemento Ap.608, CONDOMÍNIO ZYZ CENTRO BY KALLAS	
Bairro Centro	Município São Paulo	UF SP	CEP 01030001
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 110.933	Núm. Registro de Imóveis 05º CRI SÃO PAULO - SP	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	III
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA PRIVATIVA
30,55m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 11.158,57/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 341.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 250.000,00	

QUESTIONÁRIO

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) 2
05 - Ano Construção 2023	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 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) 30,55
19 - Área Comum (em m²) 21,43	20 - Área Total (em m²) 51,98
21 - Área Averbada (em m²) 51,98	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

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	

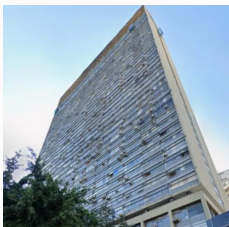
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Outros - mista	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Metrô Segurança Lazer Centro Comercial 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 Metrô	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,53	

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 Outros - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	04 - Observações Finais Ap.608, CONDOMÍNIO ZYZ CENTRO BY KALLAS

AMOSTRAS



Endereço

Avenida Prestes Maia, 241 , Centro

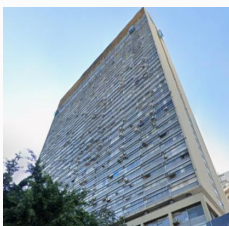
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
37,00	R\$ 420.000,00	R\$ 11.351,35	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-RS420000-id-2731069718/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R\$ 400.000,00



Endereço

Avenida Prestes Maia, 241 , Centro

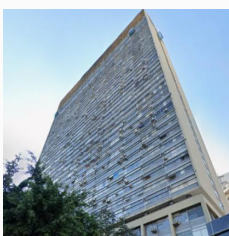
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
37,00	R\$ 400.000,00	R\$ 10.810,81	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-RS400000-id-2779326244/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R\$ 390.000,00



Endereço

Avenida Prestes Maia, 241 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
37,00	R\$ 390.000,00	R\$ 10.540,54	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-RS390000-id-2702077898/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R\$ 320.000,00



Endereço

Avenida Ipiranga, 200 , República

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
29,39	R\$ 320.000,00	R\$ 10.888,06	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
12	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-29m2-venda-RS320000-id-2621606077/

AMOSTRA 5

R\$ 300.000,00



Endereço

Avenida Ipiranga, 200 , República

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
29,39	R\$ 300.000,00	R\$ 10.207,55	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-republica-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS300000-id-2634571563/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS															
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)	
1	37,00	R\$ 11.351,35	0,90	1,19	0,96	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 11.748,65	
2	37,00	R\$ 10.810,81	0,90	1,19	0,98	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 11.383,78	
3	37,00	R\$ 10.540,54	0,90	1,19	1,01	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 11.383,78	
4	29,39	R\$ 10.888,06	0,90	1,10	1,04	-	-	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 11.171,15	
5	29,39	R\$ 10.207,55	0,90	1,07	1,03	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 10.105,47	
		R\$ 10.759,66													R\$ 11.158,57
F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação), F3 (Andar)															
HOMOGENEIZAÇÃO															
Nº elementos		Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)							

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 11.158,57	R\$ 7.811,00	R\$ 14.506,14

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 11.158,57	R\$ 10.731,43	R\$ 11.585,71
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
624.2598	5.5944	1.53	0.0766

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
30,55	R\$ 11.158,57	R\$ 340.894,24

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 340.894,24
Fator de liquidez	0,7331
Valor de venda forçada	R\$ 250.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 341.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 6 de Novembro 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.

22/10/2025 12:45

23°32'13"S / 46°37'58"W



Fachada

22/10/2025 12:45

23°32'13"S / 46°37'58"W



Fachada

22/10/2025 12:46

23°32'12"S / 46°37'58"W



Condomínio

22/10/2025 12:48

23°32'16"S / 46°37'58"W



Logradouro

22/10/2025 13:27

23°32'13"S / 46°37'58"W



Rua à esquerda

22/10/2025 13:27

23°32'13"S / 46°37'58"W



Rua à direita