

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010413445	Data Solicitação 02/06/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente ROBERTO DOMINIGUES FILHO	CPF/CNPJ 305.707.848-67	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Julião Vaquero Rodrigues	Número 136	Complemento CASA		
Bairro Vila Liderança	Município São Paulo	UF SP	CEP 02918040	
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 128.296	Núm. Registro de Imóveis 16º CRI SÃO PAULO/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
122,50m²	142,20m²
R\$ 1.362,74/m²	R\$ 3.011,37/m²
R\$ 166.935,23	R\$ 428.216,32
VALOR DE MERCADO	
R\$ 595.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 439.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

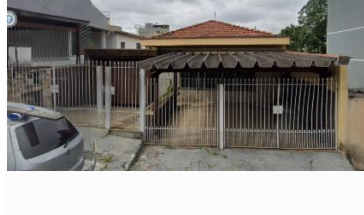
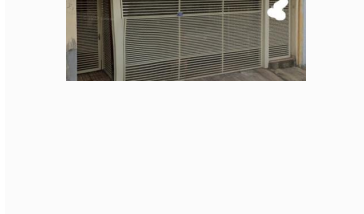
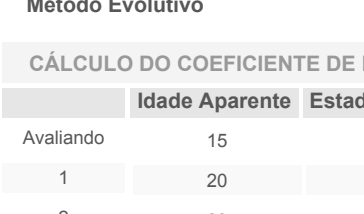
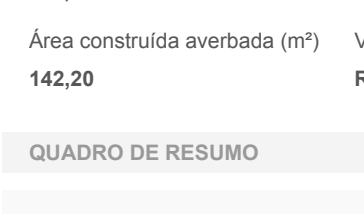
IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção 2010	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Outro - vistoria externa
09 - Fechamento das Paredes Outro - vistoria externa	10 - N° Pavimentos da Unidade 3
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 Outro - vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 142.2
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 142.2
21 - Área Averbada (em m²) 142.2	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Oeste	
24 - Cômodos	

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 Shopping Escola Rede Bancária 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
Vila Bonilha, Piqueri, Vila Pereira Barreto	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Outro - trêm	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
122.5	5
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
5	24.5
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
24.5	100

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

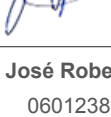
AMOSTRA 1		R\$ 490.000,00
	Endereço	Rua José da Silva Martha, 21 , Piqueri
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	3
	Qtd. Banheiros	3
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	140,00
	Valor	R\$ 490.000,00
	Idade aparente	20
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Novo Regular
	Área do terreno	125,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-piqueri-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS490000-id-2603459914/
AMOSTRA 2		R\$ 650.000,00
	Endereço	Rua Padre Egidio José Porto, 181 , Piqueri
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	7
	Qtd. Banheiros	3
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	160,00
	Valor	R\$ 650.000,00
	Idade aparente	20
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Novo Regular
	Área do terreno	225,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-7-quartos-piqueri-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS650000-id-2527665284/
AMOSTRA 3		R\$ 780.000,00
	Endereço	Rua Silvío Bonilha, 85 , Piqueri
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	5
	Qtd. Banheiros	4
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	201,00
	Valor	R\$ 780.000,00
	Idade aparente	20
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Novo Regular
	Área do terreno	240,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-piqueri-zona-oeste-sao-paulo-201m2-venda-RS780000-id-2624665073/
AMOSTRA 4		R\$ 800.000,00
	Endereço	Rua Izabel de Oliveira, 246 , Piqueri
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	3
	Qtd. Banheiros	2
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	180,00
	Valor	R\$ 800.000,00
	Idade aparente	20
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Novo Regular
	Área do terreno	216,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-piqueri-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS800000-id-2554314511/
AMOSTRA 5		R\$ 470.000,00
	Endereço	Rua Salvador Sala, 241 , Piqueri
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	2
	Qtd. Banheiros	2
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	140,00
	Valor	R\$ 470.000,00
	Idade aparente	30
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Novo Regular
	Área do terreno	145,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-piqueri-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS470000-id-2513966248/#gallery

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20	0,106									
1	20	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149									
2	20	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149									
3	20	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149									
4	20	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149									
5	30	Novo Regular	70	42,86	0,003	20	0,246									
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	142,20	R\$ 2.067,04	1,63	0,106	R\$ 3.011,37	R\$ 428.216,32										
1	140,00	R\$ 2.067,04	1,21	0,149	R\$ 2.131,97	R\$ 298.475,78										
2	160,00	R\$ 2.067,04	1,21	0,149	R\$ 2.131,97	R\$ 341.115,18										
3	201,00	R\$ 2.067,04	1,21	0,149	R\$ 2.131,97	R\$ 428.525,94										
4	180,00	R\$ 2.067,04	1,56	0,149	R\$ 2.744,12	R\$ 493.941,53										
5	140,00	R\$ 2.067,04	1,21	0,246	R\$ 1.888,96	R\$ 264.454,45										
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	125,00	R\$ 191.524,22	R\$ 1.532,19	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 1.406,55
2	225,00	R\$ 308.884,82	R\$ 1.372,82	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 1.346,74
3	240,00	R\$ 351.474,06	R\$ 1.464,48	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.318,03
4	216,00	R\$ 306.058,47	R\$ 1.416,94	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 1.390,02
5	145,00	R\$ 205.545,55	R\$ 1.417,56	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 1.352,35
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 1.362,74		R\$ 953,92				R\$ 1.771,56									
SANEAMENTO																
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 1.362,74		R\$ 1.338,48				R\$ 1.386,99									
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade									
35.4502	2.6014		1.53				0.0356									
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)			Valor parcial (R\$)											
122,50		R\$ 1.362,74			R\$ 166.935,23											
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)			Valor parcial (R\$)											
142,20		R\$ 3.011,37			R\$ 428.216,32											
QUADRO DE RESUMO																
Valor de avaliação			R\$ 595.151,55													
Fator de ajuste do mercado			1.0													
Valor de avaliação ajustado			R\$ 595.000,00													
Fator de liquidez			0,7378													
Valor de venda forçada			R\$ 439.000,00													
AVALIAÇÃO FINAL																
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 595.000,00													
RESPONSÁVEL PELO LAUDO																

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 3 de Junho 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.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Número



Rua lado direito



Rua lado esquerdo



Vista rua acesso