

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010225691	Data Solicitação 16/02/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente ANDRE LUCIO NICOLI	CPF/CNPJ 143.040.108-75	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Engenheiro Sá Rocha	Número 385	Complemento 397		
Bairro Vila Ida	Município São Paulo	UF SP	CEP 05454020	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 43.049	Núm. Registro de Imóveis 10º CRI DE SÃO PAULO		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
697,00m²	490,00m²
R\$ 3.869,28/m²	R\$ 1.987,29/m²
R\$ 2.696.888,06	R\$ 973.773,22
VALOR DE MERCADO	
R\$ 3.671.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 2.654.000,00	

QUESTIONÁRIO

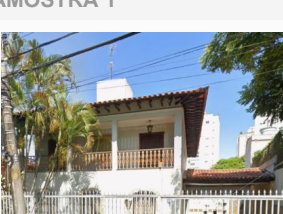
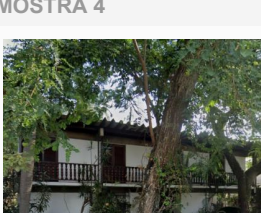
IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação			
Casa	Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado	35			
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel			
	Bom			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do 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	Pintura			
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)			
Alumínio	490,00			
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)			
0,00	490,00			
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)			
490,00	0,00			
23 - Face do Imóvel				
Sul				
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 Gás Canalizado 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 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
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
697,00	19,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
20,48	32,85
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
40,50	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\$ 3.200.000,00
	Endereço Rua Berlioz, 811 , Alto de Pinheiros	
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos
	Casa	4
	Área privativa	Qtd. Banheiros
	457,00	6
	Valor	Qtd. Vagas
	R\$ 3.200.000,00	4
	Idade aparente	Estado de conservação
	25	Novo Regular
	Padrão de acabamento	Topografia
	Médio	Terreno Plano
	Área do terreno	
	491,00	
	Padrão terreno	
	Médio	
	URL	
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-alto-de-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-457m2-venda-RS3200000-id-2584563209/	
AMOSTRA 2		R\$ 3.600.000,00
	Endereço Rua Berlioz, 715 , Alto de Pinheiros	
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos
	Casa	4
	Área privativa	Qtd. Banheiros
	400,00	5
	Valor	Qtd. Vagas
	R\$ 3.600.000,00	6
	Idade aparente	Estado de conservação
	25	Novo Regular
	Padrão de acabamento	Topografia
	Médio	Terreno Plano
	Área do terreno	
	550,00	
	Padrão terreno	
	Médio	
	URL	
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-alto-de-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS3600000-id-2623816874/	
AMOSTRA 3		R\$ 4.500.000,00
	Endereço Rua Berlioz, 836 , Alto de Pinheiros	
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos
	Casa	4
	Área privativa	Qtd. Banheiros
	400,00	6
	Valor	Qtd. Vagas
	R\$ 4.500.000,00	4
	Idade aparente	Estado de conservação
	20	Novo Regular
	Padrão de acabamento	Topografia
	Médio	Terreno Plano
	Área do terreno	
	668,00	
	Padrão terreno	
	Médio	
	URL	
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-alto-de-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS4500000-id-2617130953/	
AMOSTRA 4		R\$ 3.700.000,00
	Endereço Rua Barajuba, 101 , Alto de Pinheiros	
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos
	Casa	5
	Área privativa	Qtd. Banheiros
	387,00	5
	Valor	Qtd. Vagas
	R\$ 3.700.000,00	3
	Idade aparente	Estado de conservação
	20	Novo Regular
	Padrão de acabamento	Topografia
	Médio	Terreno Plano
	Área do terreno	
	501,00	
	Padrão terreno	
	Médio	
	URL	
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-alto-de-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-387m2-venda-RS3700000-id-2623513117/	
AMOSTRA 5		R\$ 3.500.000,00
	Endereço Rua Engenheiro Sá Rocha, 146 , Vila Ida	
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos
	Casa	4
	Área privativa	Qtd. Banheiros
	380,00	6
	Valor	Qtd. Vagas
	R\$ 3.500.000,00	4
	Idade aparente	Estado de conservação
	15	Novo Regular
	Padrão de acabamento	Topografia
	Médio	Terreno Plano
	Área do terreno	
	450,00	
	Padrão terreno	
	Médio	
	URL	
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-alto-de-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-380m2-venda-RS3500000-id-2585345282/	

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	35	Novo Regular	70	50,00	0,003	20	0,302	
1	25	Novo Regular	70	35,71	0,003	20	0,195	
2	25	Novo Regular	70	35,71	0,003	20	0,195	
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	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20	0,106	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	490,00	R\$ 2.129,86	1,34	0,302	R\$ 1.987,29	R\$ 973.773,22	
1	457,00	R\$ 2.129,86	1,39	0,195	R\$ 2.376,35	R\$ 1.085.991,35	
2	400,00	R\$ 2.129,86	1,78	0,195	R\$ 3.045,02	R\$ 1.218.007,30	
3	400,00	R\$ 2.129,86	1,98	0,149	R\$ 3.588,77	R\$ 1.435.508,60	
4	387,00	R\$ 2.129,86	1,98	0,149	R\$ 3.588,77	R\$ 1.388.854,57	
5	380,00	R\$ 2.129,86	1,98	0,106	R\$ 3.770,11	R\$ 1.432.640,96	

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	491,00	R\$ 2.114.008,65	R\$ 4.305,52	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 3.603,72
2	550,00	R\$ 2.381.992,70	R\$ 4.330,90	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 3.741,89
3	668,00	R\$ 3.064.491,40	R\$ 4.587,56	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.128,81
4	501,00	R\$ 2.311.145,43	R\$ 4.613,06	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 3.902,65
5	450,00	R\$ 2.067.359,04	R\$ 4.594,13	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 3.969,33

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.869,28	R\$ 2.708,50	R\$ 5.030,06

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.869,28	R\$ 3.730,21	R\$ 4.008,34
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
203.2412	5.2527	1.53	0.0719

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
697,00	R\$ 3.869,28	R\$ 2.696.888,06
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
490,00	R\$ 1.987,29	R\$ 973.773,22

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 3.670.661,28
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 3.671.000,00
Fator de liquidez	0,7229
Valor de venda forçada	R\$ 2.654.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 3.671.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 18 de Fevereiro 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.



fachada



Placa de Rua



Log



Log



Fachada e id



Tem essa id tbn no portão menor.



Vizinho direito



Vizinho direito



Frontal.



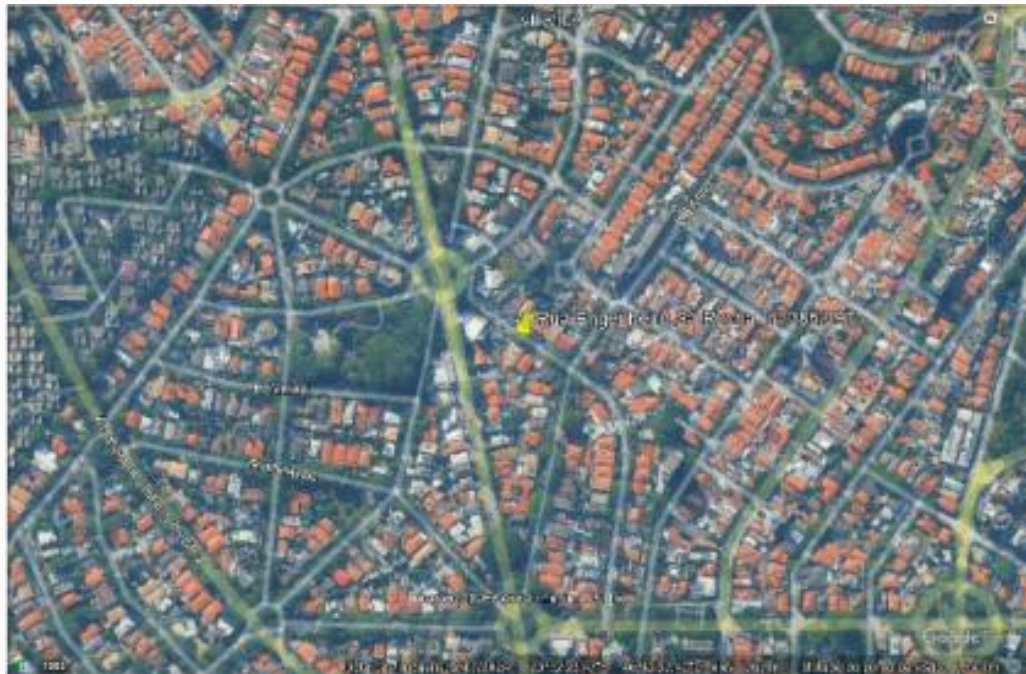
Frontal.



Esquerdo



Esquerdo



croqui do imóvel.



fachada



fachada