Confidential

Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.	Dossiê:	02.21940
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Luiz Arnoni , nº 239, -, -, Tremembé - São Paulo / SP		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	25

Metragens		
Área Terreno Total	Matrícula:	472,50m²
	IPTU/ITR:	473,00m²
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	472,50m²
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	352,09m²
	IPTU:	353,00m²
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		352,09m²





Observações impactantes na avaliação

Foi realizada apenas a vistoria externa. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo como que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas e demais informações conforme matrícula.Existem indícios de ocupação, entretanto, não foi possível obter informações sobre o ocupante.Dados extraídos da Matrícula nº 129.910 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, Certidão de Dados Cadastrais com inscrição nº 109.189.0075-0.

Indício de contaminação ambiental

Não existem indícios de contaminação no local ou em seu entorno.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R$ 483.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 347.000,00	% Desc:	-28,16%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 1.213.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 871.000,00	% Desc:	-28,19%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc:	-
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC	-				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	**R$ 1.696.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 1.218.000,00**	**% Desc:**	**-28,18%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	12 meses				
Validade do Laudo	12 meses				

Data do laudo:	03/12/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	19/11/2025				
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408	ART nº:	-

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 1.696.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	15,00%	Taxa Selic
Manutenção/Administração	0,55%	ao mês	Inflação média ao ano	4,68%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,60%	ao mês	Custo financeiro	9,86%	ao ano
Total 1	**1,17%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,82%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,99% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 12 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 71,82% R$ 1.218.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	x	difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

Considerações

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Santander

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	**BANCO SANTANDER**		
Dossiê:	02.21940		
Proponente:	BANCO SANTANDER S/A.		
Logradouro:	Rua Luiz Arnoni		**Nº** 239
Complemento:	-	**Empreendimento:** -	
CEP:	02375-110	**Bairro:** Tremembé	
Cidade:	São Paulo		**UF:** SP



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R$ 1.696.000,00	**R$ 1.218.000,00**
(Um milhão e seiscentos e noventa e seis mil reais)	**(Um milhão e duzentos e dezoito mil reais)**

Prazo de venda:
12 meses

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	352,09m²
Não Averbada	0,00m²
Total	352,09m²
Terreno	472,50m²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m²
Área Comum (Matrícula)	0,00m²
Área Total (Matrícula)	0,00m²
Garagem individualizada	0,00m²

São Paulo,03 de dezembro de 2025.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

[x] Água	[x] Esgoto sanitário	[x] Energia elétrica	[x] Iluminação Pública	[ ] Fossa
[x] Pavimentação	[x] Esgoto pluvial	[x] Telefone	[ ] Gás canalizado	[ ] Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

[ ] Metrô	[ ] Rede bancária	[ ] Lazer	[ ] Aeroporto	[ ] Clínicas/Hospitais
[x] Escola	[ ] Centro comercial	[ ] Parque	[x] Segurança	[x] Coleta de lixo
[x] Ônibus	[ ] Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 472,50m²
Testada: 10,50m
Fração Ideal: 100,00000%

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra
Formato: Regular
Topografia: Plano
Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 25 Anos
Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples
Uso: Residencial
Ocupação: Unifamiliar
Tipo: Casa
Andar: -
Padrão Construtivo: Médio

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

[ ] Academia	[ ] Espaço gourmet	[ ] Lavanderia	[ ] Playground	[ ] Salão de festas
[ ] Brinquedoteca	[ ] Interfone	[ ] Piscina	[ ] Quadra	[ ] Sauna
[ ] Churrasqueira	[ ] Jardins	[ ] Pista de cooper	[ ] Salão de jogos	[ ] Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Existem indícios de ocupação, entretanto, não foi possível obter informações sobre o ocupante.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 129.910 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
Inscrição imobiliária	nº 109.189.0075-0.
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Rua Luiz Arnoni ,nº 239,Bairro Tremembé ,Município de São Paulo / SP.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Existem indícios de ocupação, entretanto, não foi possível obter informações sobre o ocupante.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

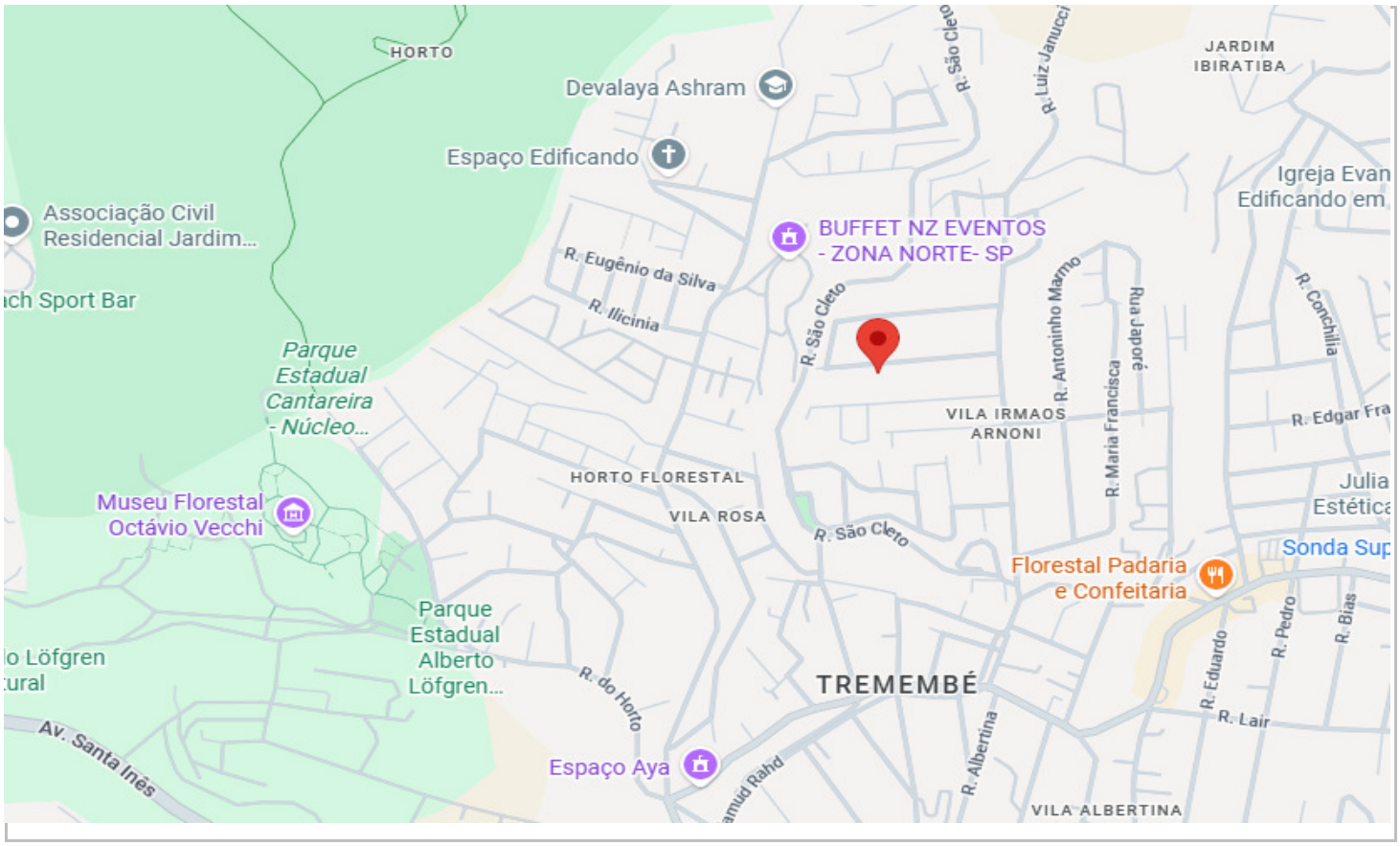
Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
FOI REALIZADA APENAS A VISTORIA EXTERNA, NÃO SENDO POSSÍVEL DISCRIMINAR A DIVISÃO INTERNA DO IMÓVEL EM QUESTÃO.					

12 - LOCALIZAÇÃO

23°27'14.7"S 46°37'33.0"W





13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB (R8-N) | NOV/2025	R$ 2.117,32

ELEMENTO COMPARATIVO 01					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Luís Arnoni	Nº:	280	Bairro:	Vila Irmãos Arnoni	02/12/2025
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	Fonte:	Sr Carlos	(11) 9714-70777

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
353,00m²	4	6	Médio	18	Regular
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
460,00m²	16,20m	Meio de quadra	Plano		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 1.900.000,00	R$ 1.371.660,08	R$ 3.885,72	R$ 528.339,92	R$ 1.148,57	Ofertado
Observações:	**23°27'13.6"S 46°37'34.8"W**				

ELEMENTO COMPARATIVO 02					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Luís Arnoni	Nº:	285	Bairro:	Vila Irmãos Arnoni	02/12/2025
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	Fonte:	Sr Roberto	11 99181-5743

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
270,00m²	3	5	Médio - Máximo	10	Novo
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
150,00m²	10,00m	Meio de quadra	Plano		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 1.500.000,00	R$ 1.260.134,85	R$ 4.667,17	R$ 239.865,15	R$ 1.599,10	Ofertado
Observações:	**23°27'14.7"S 46°37'34.5"W**				

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Luís Arnoni	Nº:	0	Bairro:	Vila Irmãos Arnoni	02/12/2025
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	Fonte:	Sra Ana	(11) 3067-0012

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
325,00m²	4	8	Médio	25	Regular
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
680,00m²	10,00m	Meio de quadra	Plano		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 1.800.000,00	R$ 1.169.182,92	R$ 3.597,49	R$ 630.817,08	R$ 927,67	Ofertado
Observações:	**23°27'13.8"S 46°37'29.6"W**				

ELEMENTO COMPARATIVO 04					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Antoninho Marmo	Nº:	0	Bairro:	Vila Irmãos Arnoni	02/12/2025
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	Fonte:	Lopes Elite 2	(11) 96159-0174

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
645,00m²	14,00m	Meio de quadra	Em aclive até 20%		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 550.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 550.000,00	R$ 852,71	Ofertado
Observações:	**23°27'07.7"S 46°37'21.6"W**				

ELEMENTO COMPARATIVO 05					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Jerônimo Camargo	Nº:	278	Bairro:	Vila Irmãos Arnoni	02/12/2025
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	Fonte:	Andes New	(11) 2281-2000

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
300,00m²	4	2	Médio	25	Regular
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
424,00m²	10,00m	Meio de quadra	Plano		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 1.600.000,00	R$ 1.079.245,77	R$ 3.597,49	R$ 520.754,23	R$ 1.228,19	Ofertado
Observações:	**23°27'16.1"S 46°37'34.9"W**				

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R$ 1.148,57	0,9000	1,0000	0,9933	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 1.026,80
2	R$ 1.599,10	0,9000	1,0000	0,8664	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 1.246,89
3	R$ 927,67	0,9000	1,0000	1,0466	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 873,78
4	R$ 852,71	0,9000	1,0000	1,0397	1,1111	1,0000	1,0000	R$ 886,54
5	R$ 1.228,19	0,9000	1,0000	0,9733	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 1.075,85

Legenda:
F.f. = Fator Oferta
F.t. = Fator Transposição
F.a. = Fator Área
F.tg. = Fator Topografia
F.c. = Fator Consistência
F.s. = Fator Situação

Somatório = R$ 5.109,86
Valor Unitário Homogeneizado = R$ 1.021,97
Limite Inferior (-30%) = R$ 715,38
Limite Superior (+30%) = R$ 1.328,56

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
472,50m²	R$ 1.021,97	R$ 483.000,00

CUB (R8-N) | NOV/2025	R$ 2.117,32	BASE DE CÁLCULO	*VEIU 2019*

CUB (R8-N) | NOV/2025	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Casa	Médio	25 Anos | Entre regular e necessitando de reparos simples
R$ 2.117,32	2,154		0,7552

Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Área averbada
352,09m²	1,00	352,09m²	R$ 3.444,25	R$ 1.213.000,00

F.a.[1]	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
1,00	**R$ 1.696.000,00** **(Um milhão e seiscentos e noventa e seis mil reais)**

Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Não Averbada
0,00m²	1,00	0,00m²	R$ 0,00	R$ 0,00

Caso a área não averbada seja regularizada, o valor do imóvel será de: **R$ 1.696.000,00**

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Intervalo de confiança	20,55%
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)

MEMORIAL DE CÁLCULOS

Média Saneada		R$ 1.021,97
Limite superior		R$ 1.328,56
Limite inferior		R$ 715,38
Desvio Padrão		153,15
Coeficiente de Variação		14,99%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	10,27%	R$ 1.126,97
Limite Inferior	-10,27%	R$ 916,98

São Paulo,03 de dezembro de 2025.

[1]F.a. → Fator de ajuste de mercado

[2]Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Luiz Arnoni ,nº 239,Bairro Tremembé ,Município de São Paulo / SP.

Dados extraídos da Matrícula nº 129.910 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, Certidão de Dados Cadastrais com inscrição nº 109.189.0075-0.

Conforme matrícula, o avaliando possui área de terreno de 472,50 m² e área construída de 352,09 m². Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Existem indícios de ocupação, entretanto, não foi possível obter informações sobre o ocupante.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do “Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N” publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
São Paulo,03 de dezembro de 2025.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Identificação



Identificação da Via



Rua Luis Arnoni,vista 01



Rua Luis Arnoni,vista 01



Vizinho à esquerda

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à direita

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (ELEMENTOS COMPARATIVOS)



Elemento 01



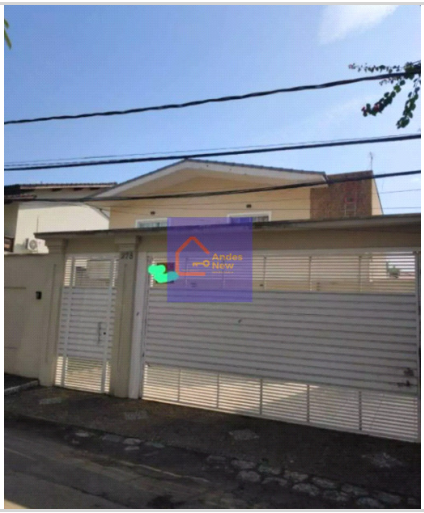
Elemento 02



Elemento 03

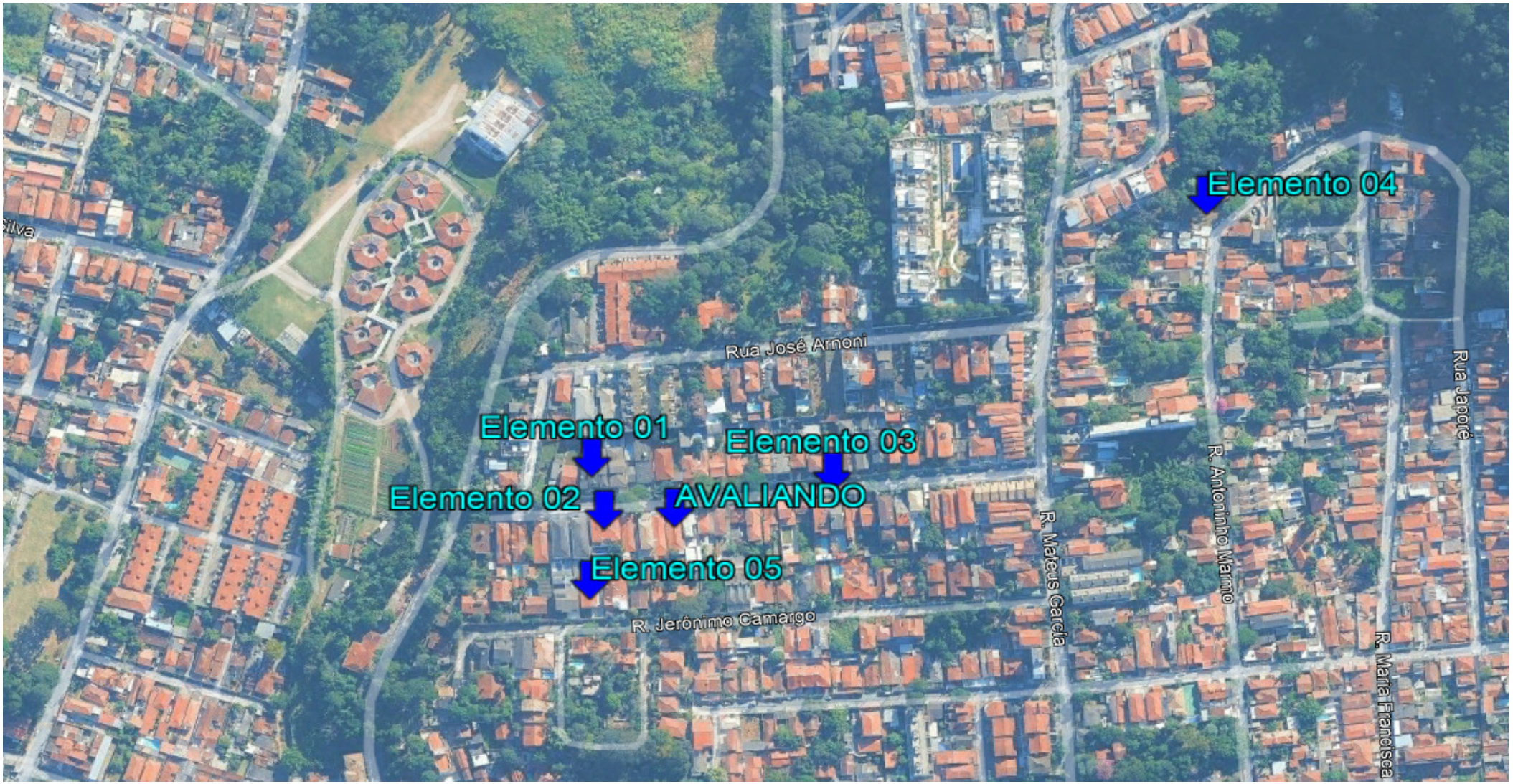


Elemento 04



Elemento 05

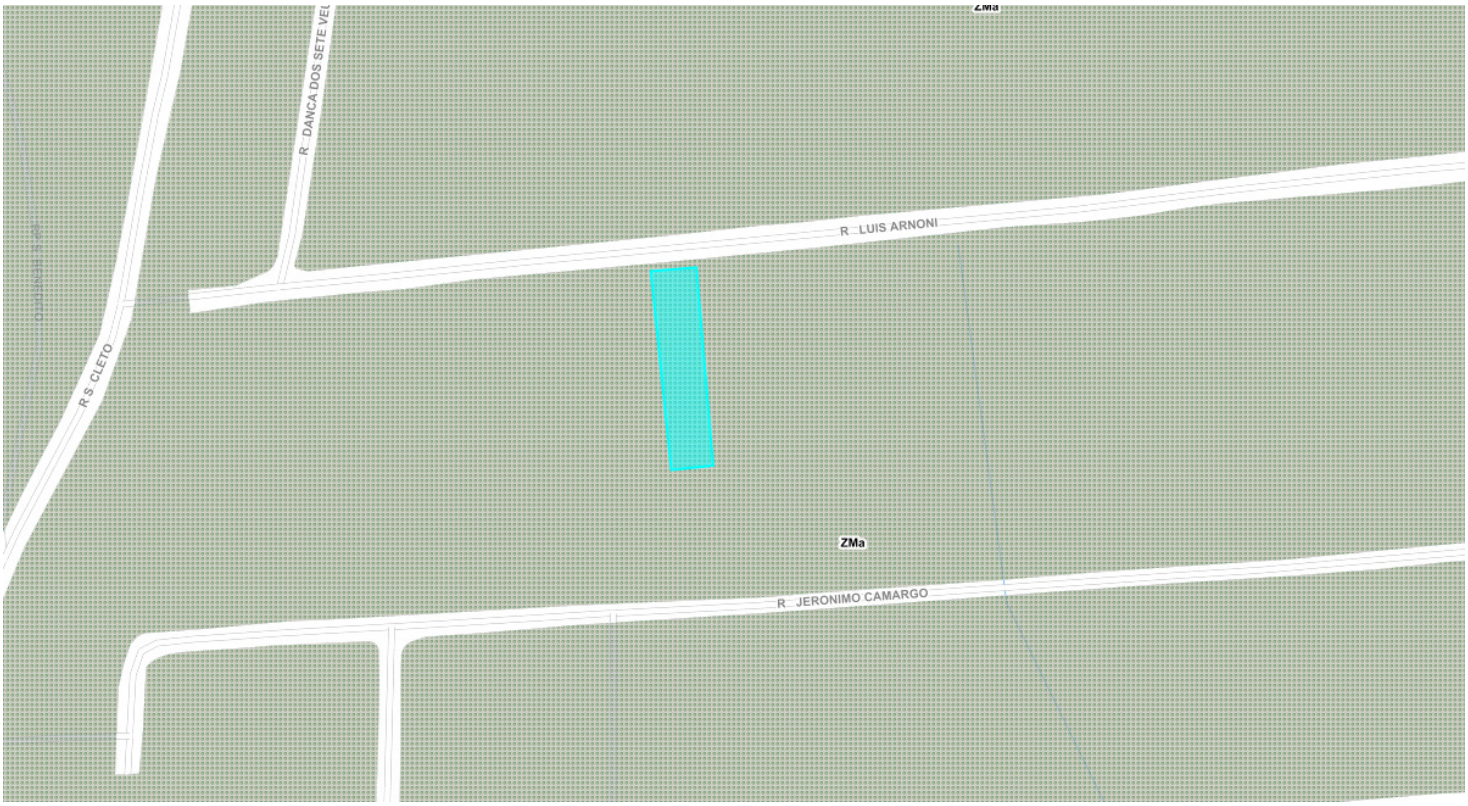
ANEXO C | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO D | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: Zona Mista Ambiental (ZMa)

T. O.: 0,7 **C.A.:** 1 **Gabarito:** 15



Zona Mista Ambiental (ZMa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

LEI Nº 16.050, DE 31 DE JULHO DE 2014- (Vide Lei nº 17968/2023) -(Vide regulamentação dada pelos Decretos nº 56.089/2015, nº 56.538/2015, nº 56.725/2015, nº 57.536/2016, nº 57.547/2016, nº 58.289/2018, nº 59.196/2020 e nº 63504/2024, Decretos nº 57.642/2017, nº 61.402/2022, nº 62.135/2022, nº 62466/2023, nº 63108/2023 e nº 63.999/2024)- "APROVA A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E REVOGA A LEI Nº 13.430/2002."

ANEXO E | PLANTA DE QUADRA

Setor

Código Setor: 109

Lote

Setor:	109
Quadra:	189
Lote:	0075
Dígito SQL:	0
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	308170
Nome logradouro:	R LUIS ARNONI
Número porta:	239
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	473
Área construída (m2):	353
Código do contribuinte:	109.189.0075-0

Quadra

Código Setor:	109
Código Quadra:	189
Tipo Quadra:	FISCAL

