

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 583400103026	Data Solicitação 17/11/2025
Empresa responsável G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.	Avaliador responsável José Ricardo Bechelli Mateus	CREA 5060881245
Proponente REGINA ESCARABICHI		CPF/CNPJ 157.834.838-26

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua André Pujos	Número 57	Complemento Apto. 37, T.1 - Hortência Cond.Jardim Botânico	
Bairro Jardim Celeste	Município São Paulo	UF SP	CEP 04195040
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 214.129	Núm. Registro de Imóveis 14º CRI de São Paulo/SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
ÁREA PRIVATIVA
61,65m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 5.725,17/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 353.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 282.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	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 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 61,65
19 - Área Comum (em m²) 38,81	20 - Área Total (em m²) 100,46
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00

23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Apartamento	1	não vistoriado	não vistoriado	não vistoriado

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 Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial 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 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 Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,50	

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 - sem vistoria	02 - Nome Acompanhante Vistoria 0
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	04 - Observações Finais Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 319.000,00
	Endereço Rua André Pujos, 57 , Jardim Celeste
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 49,00	Valor R\$ 319.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-49-m-por-r\$-3021523728.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5	Qtd. Banheiros 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.510,20
	Estado de conservação Nova/Regular
AMOSTRA 2	R\$ 340.000,00
	Endereço Rua André Pujos, 57 , Jardim Celeste
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 54,00	Valor R\$ 340.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-jardim-sao-saverio-2-quartos-3021018310.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-	Qtd. Banheiros 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.296,30
	Estado de conservação Nova/Regular
AMOSTRA 3	R\$ 394.000,00
	Endereço Rua André Pujos, 57 , Jardim Celeste
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 62,00	Valor R\$ 394.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-62-m-por-r\$-394.000-00-jardim-3007459467.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=7	Qtd. Banheiros 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.354,84
	Estado de conservação Nova/Regular
AMOSTRA 4	R\$ 380.000,00
	Endereço Rua André Pujos, 57 , Jardim Celeste
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 62,00	Valor R\$ 380.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-a-venda-em-jardim-celeste-3007459467.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=8	Qtd. Banheiros 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.129,03
	Estado de conservação Nova/Regular
AMOSTRA 5	R\$ 404.000,00
	Endereço Rua André Pujos, 57 , Jardim Celeste
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 62,00	Valor R\$ 404.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-jardim-celeste-3012361543.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=20	Qtd. Banheiros 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.516,13
	Estado de conservação Nova/Regular

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	49,00	R\$ 6.510,20	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.859,18
2	54,00	R\$ 6.296,30	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.666,67
3	62,00	R\$ 6.354,84	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.719,35
4	62,00	R\$ 6.129,03	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.516,13
5	62,00	R\$ 6.516,13	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.864,52
		R\$ 6.361,30												R\$ 5.725,17

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.725,17	R\$ 4.007,62	R\$ 7.442,72

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.725,17	R\$ 5.625,70	R\$ 5.824,64

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
145.3716	2.5392	1.53	0.0347

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
61,65	R\$ 5.725,17	R\$ 352.956,73

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 352.956,73
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 282.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 353.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

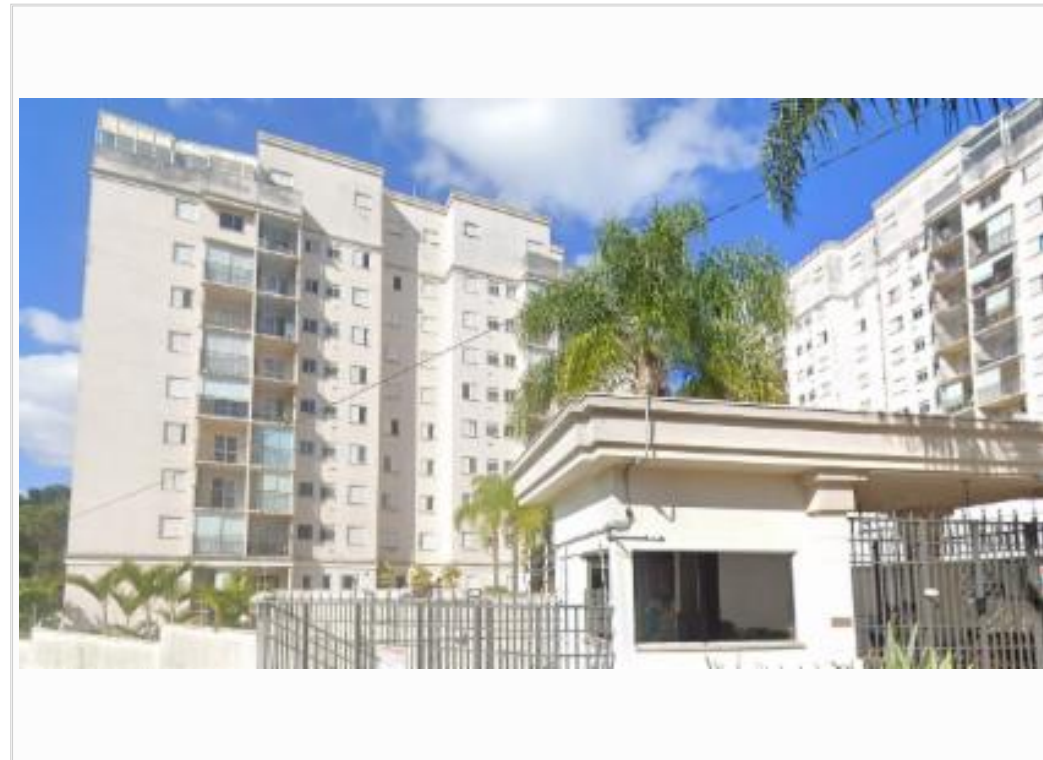
São Bernardo do Campo, Segunda-feira, 24 de Novembro de 2025

José Ricardo Bechelli Mateus
 5060881245

- 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.



identificação



fachada



fachada