

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>1063069</b>	Data Solicitação <b>15/09/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>DG7 SUZANO CLINICA ODONTOLOGICA LTDA</b>		CPF/CNPJ <b>34.112.848/0001-24</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Wilson de Souza</b>	Número <b>141</b>	Complemento <b>QD.12, LOTE 11</b>	
Bairro <b>Jardim Residencial Suzano</b>	Município <b>Suzano</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>08615550</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>46.771</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI DE SUZANO-SP</b>	

**RESUMO**

**METODOLOGIA APLICADA**
**Método Evolutivo**
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**
**III**
**GRAU DE PRECISÃO**
**I**
**TERRENO**
**522,63m<sup>2</sup>**
**R\$ 1.611,18/m<sup>2</sup>**
**R\$ 842.052,78**
**ÁREA CONSTRUÍDA**
**330,09m<sup>2</sup>**
**R\$ 4.779,05/m<sup>2</sup>**
**R\$ 1.577.517,20**
**VALOR DE MERCADO**
**R\$ 2.420.000,00**
**VALOR DE VENDA FORÇADA**
**R\$ 1.771.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b> 2013	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> -
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> -	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 330,09
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 330,09
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 330,09	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Oeste	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> -	<b>02 - Unidades por Andar</b> -
<b>03 - N° Total de Unidades</b> -	<b>04 - N° de Elevadores</b> -
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal-alto	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone Jardins Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 522,63	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 23,44
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 18,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 30,00
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 21,00	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> vistoria externa

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 2.500.000,00
	Endereço <b>Rua dos Maçons, 237 , Jardim Santa Lúcia</b>
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 7
	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 500,00
	Valor R\$ 2.500.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova/Regular
	Área do terreno 525,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-residencial-suzano-bairros-suzano-com-garagem-330m2-venda-RS2500000-id-2789739517/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-residencial-suzano-bairros-suzano-com-garagem-330m2-venda-RS2500000-id-2789739517/?source=ranking%2Cp</a>

AMOSTRA 2	R\$ 2.650.000,00
	Endereço <b>Rua Augusto Inácio de Farias, 100 , Jardim Residencial Suzano</b>
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 515,00
	Valor R\$ 2.650.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova/Regular
	Área do terreno 525,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-residencial-suzano-bairros-suzano-com-garagem-515m2-venda-RS2650000-id-2754250902/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-residencial-suzano-bairros-suzano-com-garagem-515m2-venda-RS2650000-id-2754250902/?source=ranking%2Cp</a>

AMOSTRA 3	R\$ 2.800.000,00
	Endereço <b>Rua Geraldo Lopes, 120 , Jardim Residencial Suzano</b>
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 6
	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 412,00
	Valor R\$ 2.800.000,00
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova/Regular
	Área do terreno 642,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-jardim-residencial-suzano-bairros-suzano-com-garagem-413m2-venda-RS2800000-id-2811167146/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-jardim-residencial-suzano-bairros-suzano-com-garagem-413m2-venda-RS2800000-id-2811167146/?source=ranking%2Cp</a>

AMOSTRA 4	R\$ 2.900.000,00
	Endereço <b>Rua Luiz Faggion, 130 , Jardim Residencial Suzano</b>
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 5
	Área privativa 326,00
	Valor R\$ 2.900.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova/Regular
	Área do terreno 508,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-residencial-suzano-bairros-suzano-com-garagem-326m2-venda-RS2900000-id-2817497220/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-residencial-suzano-bairros-suzano-com-garagem-326m2-venda-RS2900000-id-2817497220/?source=ranking%2Cp</a>

AMOSTRA 5	R\$ 2.900.000,00
	Endereço <b>Rua Luiz Faggion, 140 , Jardim Residencial Suzano</b>
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 6
	Área privativa 459,00
	Valor R\$ 2.900.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova/Regular
	Área do terreno 569,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-jardim-residencial-suzano-bairros-suzano-com-garagem-459m2-venda-RS2900000-id-2567327177/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-jardim-residencial-suzano-bairros-suzano-com-garagem-459m2-venda-RS2900000-id-2567327177/?source=ranking%2Cp</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>I</b>	<b>III</b>

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
1	15	Nova/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
2	15	Nova/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
3	20	Nova/Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
4	5	Nova/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
5	5	Nova/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	330,09	R\$ 2.104,87	2,44	0,068	R\$ 4.779,05	R\$ 1.577.517,20
1	500,00	R\$ 2.104,87	1,78	0,106	R\$ 3.341,99	R\$ 1.670.997,36
2	515,00	R\$ 2.104,87	1,78	0,106	R\$ 3.341,99	R\$ 1.721.127,28
3	412,00	R\$ 2.104,87	2,44	0,149	R\$ 4.363,47	R\$ 1.797.750,17
4	326,00	R\$ 2.104,87	2,88	0,033	R\$ 5.861,98	R\$ 1.911.005,07
5	459,00	R\$ 2.104,87	1,99	0,033	R\$ 4.054,54	R\$ 1.861.031,71

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	525,00	R\$ 829.002,64	R\$ 1.579,05	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 1.449,57
2	525,00	R\$ 928.872,72	R\$ 1.769,28	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 1.624,20
3	642,00	R\$ 1.002.249,83	R\$ 1.561,14	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 1.503,37
4	508,00	R\$ 988.994,93	R\$ 1.946,84	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 1.769,68
5	569,00	R\$ 1.038.968,29	R\$ 1.825,95	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 1.709,09

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 1.611,18</b>	<b>R\$ 1.127,83</b>	<b>R\$ 2.094,54</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 1.611,18</b>	<b>R\$ 1.518,99</b>	<b>R\$ 1.703,38</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>134.7385</b>	<b>8.3627</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1144</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>522,63</b>	<b>R\$ 1.611,18</b>	<b>R\$ 842.052,78</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>330,09</b>	<b>R\$ 4.779,05</b>	<b>R\$ 1.577.517,20</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 2.419.569,98</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 2.420.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7319</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 1.771.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 2.420.000,00</b>
--	-------------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 17 de Setembro 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 do condomínio



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho a esquerda



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio