

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010471819	Data Solicitação 17/04/2026
Empresa responsável G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.	Avaliador responsável José Ricardo Bechelli Mateus	CREA 5060881245
Proponente AMANTINO VENCESLAU DE OLIVEIRA JUNIOR	CPF/CNPJ 382.659.138-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Jundiá	Número 35	Complemento Apto nº209, Edifício Presidente Costa e Silva	
Bairro Boqueirão	Município Praia Grande	UF SP	CEP 11701250
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 12.127	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI PRAIA GRANDE -	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
ÁREA PRIVATIVA
43,48m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 4.669,76/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 203.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 142.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Outro - alumínio e madeira	18 - Área Privativa (em m²) 43,49
19 - Área Comum (em m²) 19,08	20 - Área Total (em m²) 62,57
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
apto	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 Vigilância Eletrônica	

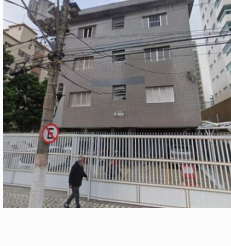
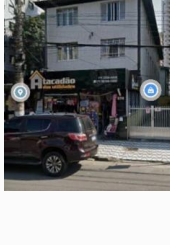
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro 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 %) 2,58	

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - 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\$ 180.000,00
	Endereço R. Jaú, 815/Edifício Safira , Canto do Forte				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 35,00	Valor R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.142,86		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-a-venda-no-boqueirao-em-praia-grande-sp-3025387873.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=17				
	AMOSTRA 2				R\$ 188.010,00
	Endereço R. Londrina, 350/Edifício Bourbon , Boqueirão				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 33,00	Valor R\$ 188.010,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.697,27		
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-em-rua-londrina-boqueirao-praia-grande-sp-3008655690.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=25				
	AMOSTRA 3				R\$ 190.000,00
	Endereço Av. São Paulo, 565 , Boqueirão				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 31,00	Valor R\$ 190.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.129,03		
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-boqueirao-praia-grande-sp-3033443035.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=11				
	AMOSTRA 4				R\$ 190.800,00
	Endereço Av. Brasil, 274 , Boqueirão				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 30,00	Valor R\$ 190.800,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.360,00		
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-a-venda-no-boqueirao-em-praia-grande-sp-3021053753.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=19				
	AMOSTRA 5				R\$ 193.350,00
	Endereço Praça Ver. Vital Muniz, 151/Santa Monica , Boqueirão				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 32,00	Valor R\$ 193.350,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.042,19		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-em-praca-vereador-vital-muniz-boqueirao-3009134315.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=20				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	35,00	R\$ 5.142,86	0,90	0,90	0,88	-	-	-	-	-	-	0,780	S	R\$ 3.610,29
2	33,00	R\$ 5.697,27	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 4.614,79
3	31,00	R\$ 6.129,03	0,90	0,90	1,06	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 5.295,48
4	30,00	R\$ 6.360,00	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 5.151,60
5	32,00	R\$ 6.042,19	0,90	0,90	0,96	-	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 4.676,66
R\$ 5.874,27														R\$ 4.669,76
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Fator Extra I)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.669,76	R\$ 3.268,83	R\$ 6.070,69

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.669,76	R\$ 4.217,28	R\$ 5.122,25
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
661.2958	14.1612	1.53	0.1938

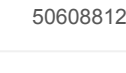
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
43,48	R\$ 4.669,76	R\$ 203.041,28

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 203.041,28
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 142.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 203.000,00

COMENTÁRIOS	
F. Extra I = idade	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Bernardo do Campo, Sábado, 25 de Abril de 2026	
	
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.

22/04/2026 11:51

24°0'14"S / 46°24'47"W



fachada

22/04/2026 11:51

24°0'14"S / 46°24'47"W



fachada

22/04/2026 11:51

24°0'14"S / 46°24'48"W



acesso

22/04/2026 11:52

24°0'14"S / 46°24'48"W



acesso

22/04/2026 11:52

24°0'14"S / 46°24'48"W



fachada