

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010485806</b>	Data Solicitação <b>22/07/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>DAVID MARQUES DE OLIVEIRA</b>		CPF/CNPJ <b>415.408.238-81</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Avenida Sapopemba</b>	Número <b>100</b>	Complemento <b>Apartamento 86/Torre I-Condominio Venit Residencia</b>	
Bairro <b>Jardim Utinga</b>	Município <b>Santo André</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>09250300</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>93.347</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2 RI SANTO ANDRE/SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****44,88m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 6.690,06/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 300.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 219.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índicio de Ocupação do Imóvel</b> Desabitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b> 2015	<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> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 44,88
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 56,98	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 101,86
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 101,86	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
cozinha	1	cerâmica	cerâmica	laje
área de serviço	1	cerâmica	cerâmica	laje
dormitório	2	laminado	massa desempenada pintada	laje
banheiro	1	cerâmica	cerâmica	gesso
sala de estar	1	laminado	massa desempenada pintada	laje

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 19	<b>02 - Unidades por Andar</b> 6
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 114	<b>04 - N° de Elevadores</b> 3
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Churrasqueira Interfone Jardins Loja de Conveniência Playground Salão de Festas 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	<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 - Fração ideal (em %)</b> 0,30

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> Proprietário / Construtora	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> David
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> +55 11 976102775	<b>04 - Observações Finais</b> O estado de conservação do imóvel é bom

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 760.000,00
	Endereço <b>Rua das Laranjeiras, 2755, Campestre</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>2</b>
	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>98,00</b>
	Valor <b>R\$ 760.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 7.755,10</b>
	Idade aparente <b>2</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>
	URL <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/894692138/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-santo-andre?from_route=%22condominium_page%22">https://www.quintoandar.com.br/imovel/894692138/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-santo-andre?from_route=%22condominium_page%22</a>
AMOSTRA 2	R\$ 400.000,00
	Endereço <b>Rua Ancara, 105, Vila Metalúrgica</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>2</b>
	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>51,00</b>
	Valor <b>R\$ 400.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 7.843,14</b>
	Idade aparente <b>2</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-utinga-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS400000-id-2641151313/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-utinga-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS400000-id-2641151313/</a>
AMOSTRA 3	R\$ 380.000,00
	Endereço <b>Rua Ancara, 105, Vila Metalúrgica</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>2</b>
	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>51,00</b>
	Valor <b>R\$ 380.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 7.450,98</b>
	Idade aparente <b>2</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-utinga-bairros-santo-andre-com-garagem-52m2-venda-RS380000-id-2715496349/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-utinga-bairros-santo-andre-com-garagem-52m2-venda-RS380000-id-2715496349/</a>
AMOSTRA 4	R\$ 395.000,00
	Endereço <b>Rua Ancara, 100, Vila Metalúrgica</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>2</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>51,00</b>
	Valor <b>R\$ 395.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 7.745,10</b>
	Idade aparente <b>2</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-utinga-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS395000-id-2716289018/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-utinga-bairros-santo-andre-com-garagem-51m2-venda-RS395000-id-2716289018/</a>
AMOSTRA 5	R\$ 435.000,00
	Endereço <b>Rua dos Coqueiros, 1291, Campestre</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>2</b>
	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>58,00</b>
	Valor <b>R\$ 435.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 7.500,00</b>
	Idade aparente <b>2</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campestre-bairros-santo-andre-com-garagem-58m2-venda-RS435000-id-2575241688/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campestre-bairros-santo-andre-com-garagem-58m2-venda-RS435000-id-2575241688/</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativa direto de mercado	I	III

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	98,00	R\$ 7.755,10	0,95	0,95	0,93	1,01	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 6.556,94
2	51,00	R\$ 7.843,14	0,95	0,95	0,93	1,00	-	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 6.556,87
3	51,00	R\$ 7.450,98	0,95	1,00	0,93	1,01	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 6.653,73
4	51,00	R\$ 7.745,10	0,95	1,00	0,93	1,00	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 6.842,80
5	58,00	R\$ 7.500,00	0,95	1,00	0,93	1,03	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 6.840,00
		<b>R\$ 7.658,86</b>												<b>R\$ 6.690,06</b>

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 6.690,06</b>	<b>R\$ 4.683,05</b>	<b>R\$ 8.697,08</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 6.690,06</b>	<b>R\$ 6.591,74</b>	<b>R\$ 6.788,39</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
143.6951	2.1479	1.53	0.0294

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
44,88	<b>R\$ 6.690,06</b>	<b>R\$ 300.250,10</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 300.250,10</b>
Fator de liquidez	<b>0,7294</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 219.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 300.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 16 de Outubro 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.

24/07/2025 10:57

23°37'26"S / 46°30'42"W



Fachada

24/07/2025 10:43

23°37'26"S / 46°30'41"W



Torre

24/07/2025 10:44

23°37'25"S / 46°30'40"W



Avaliando

24/07/2025 10:44

23°37'27"S / 46°30'41"W



Sala de estar

24/07/2025 10:45

23°37'27"S / 46°30'40"W



Cozinha

24/07/2025 10:45

23°37'27"S / 46°30'41"W



Área de serviço

24/07/2025 10:46

23°37'27"S / 46°30'41"W



Dormitório

24/07/2025 10:46

23°37'26"S / 46°30'41"W



Dormitório

24/07/2025 10:46

23°37'27"S / 46°30'41"W



Dormitório

24/07/2025 10:46

23°37'27"S / 46°30'41"W



Banheiro

24/07/2025 10:46

23°37'27"S / 46°30'41"W



Banheiro

24/07/2025 10:50

23°37'26"S / 46°30'40"W



Playground

24/07/2025 10:50

23°37'26"S / 46°30'41"W



Salão de festa

24/07/2025 10:52

23°37'25"S / 46°30'40"W



Vaga

24/07/2025 10:55

23°37'27"S / 46°30'40"W



Churrasqueira

24/07/2025 10:55

23°37'27"S / 46°30'40"W



Mercadinho

24/07/2025 10:56

23°37'26"S / 46°30'42"W



Condomínio

24/07/2025 11:50

23°37'26"S / 46°30'42"W



Rua à direita

24/07/2025 11:50

23°37'26"S / 46°30'42"W



Rua à esquerda