

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010534439	Data Solicitação 02/07/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 506226509
Proponente WILLI FISCHER NAJAS	CPF/CNPJ 379.859.528-37	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua dos Jequitibás	Número 327	Complemento APTO 08 - RESIDENCIAL FENICE XXI		
Bairro Campestre	Município Santo André	UF SP	CEP 09070330	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 187171	Núm. Registro de Imóveis 1 CRI DE SANTO ANDRE		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 665.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 466.000,00

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) 1
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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 116,50
19 - Área Comum (em m²) 21,15	20 - Área Total (em m²) 174,37
21 - Área Averbada (em m²) 174,37	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	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 - InfraestruturaInterfone
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

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 %)**

14,34

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 635.000,00



Endereço
Rua dos Jequitibás, 327 , Campestre

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 105,00	Valor R\$ 635.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.047,62	
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-campestre-105m2-RS635000/id-28297920/>

AMOSTRA 2

R\$ 640.000,00



Endereço
Rua do Contorno, 334 , Campestre

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 100,00	Valor R\$ 640.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.400,00	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-campestre-bairros-santo-andre-com-garagem-100m2-venda-RS640000-id-2838816088/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 3

R\$ 450.000,00



Endereço
Rua General Canavarro, 696 , Campestre

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 90,00	Valor R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-campestre-bairros-santo-andre-com-garagem-78m2-venda-RS450000-id-2873601187/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 4

R\$ 555.000,00



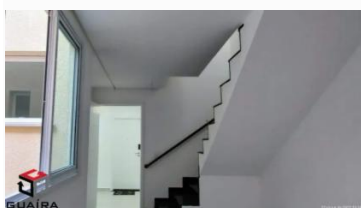
Endereço
Rua dos Jequitibás, 829 , Campestre

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 110,00	Valor R\$ 555.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.045,45	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-campestre-bairros-santo-andre-com-garagem-110m2-venda-RS555000-id-2731957891/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 5

R\$ 620.000,00



Endereço
Rua Diogo Fernandes, 72 , Campestre

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 84,00	Valor R\$ 620.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.380,95	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-campestre-bairros-santo-andre-com-garagem-84m2-venda-RS620000-id-2873796095/?source=ranking%2Crp>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 665.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 466.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 665.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 187,171 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André - SP: Área privativa com 116,50m², área comum com 21,15 m² e área total de 174,37m², correspondendo a fração ideal de 14,34% do terreno.
- Informações extraídas do IPTU nº 0001.26.01087073.00.1. Construção com 174,37m².
- Convenção de condomínio, datada em 18/06/2025, na qual consta que a unidade ora avaliada possui área total de 116,50 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 116,50m²,
- Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R\$ 35.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01 com valor unitário de R\$5.700,00 por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Imóvel pertencente ao Residencial Fenice, conforme documentação fornecida.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 8 de Julho de 2026

**Marcos Mansour Chebib Awad**
506226509

- 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



Fachada



Identificação do imóvel



Interfone



Medidor



Medidor



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho



Vizinho



Vizinho



Avaliando



Mapa elementos

Nº do item	Endereço	Empreendimento	Contato (Informações Comerciais)	Preço Compra/Venda (R\$)	Área privativa (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Nº de vagas	Andar	Cobertura	Terreno			Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foo	Parcela das Benfeitorias				Localização	Nota de Localização	Parcela do Terreno	
1	R. dos Jequitibás, 327 - Campestre, Santo André - SP, 09070-330	Residencial Fenice	GUAÍRA NEW CORPORATION (11) 97198-0738	635.000,00	105,00	Baixa	0,95	5.745,24	Apartamento Padrão Médio slelev.	4,218	1	60	a	0,993	80%	2	0	Não	Privilegiada	10,00	20%	julho-26
2	R. do Contorno, 334 - Campestre, Santo André - SP, 09070-540	/	(11) 97198-0738 Guaira Imóveis New Corporation	640.000,00	100,00	Baixa	0,95	6.080,00	Apartamento Padrão Médio slelev.	4,218	5	60	b	0,961	80%	1	0	Não	Privilegiada	10,00	20%	julho-26
3	R. Gen. Canavaro, 696 - Campestre, Santo André - SP, 09070-440	/	GUAÍRA NEW CORPORATION (11) 97198-0738	450.000,00	78,00	Baixa	0,95	5.480,77	Apartamento Padrão Médio slelev.	4,218	10	60	b	0,920	80%	2	0	Sim	Privilegiada	10,00	20%	julho-26
4	R. dos Jequitibás, 829 - Campestre, Santo André - SP, 09070-331	/	GUAÍRA NEW CORPORATION (11) 97198-0738	555.000,00	110,00	Baixa	0,95	4.793,18	Apartamento Padrão Médio slelev. (-)	3,828	10	60	b	0,920	80%	2	0	Não	Privilegiada	10,00	20%	julho-26
5	R. Diogo Fernandes, 72 - Campestre, Santo André - SP, 09080-360	/	GUAÍRA NEW CORPORATION (11) 97198-0738	620.000,00	84,00	Baixa	0,95	7.011,90	Apartamento Padrão Médio slelev.	4,218	10	60	b	0,920	80%	1	0	Não	Privilegiada	10,00	20%	julho-26
Av	R. dos Jequitibás, 327 - Campestre, Santo André - SP, 09070-330	Residencial Fenice		-	116,50	-	-	-	Apartamento Padrão Médio slelev.	4,218	1	60	a	0,993	-	2	0	Sim	Privilegiada	10,00	-	-

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R\$)	Área privativa (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)			Aplicado na Parcela do Terreno		Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
					Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Aut/Vagas	Parcela Terreno	Fator Transposição			
1	R. dos Jequitibás, 327 - Campestre, Santo André - SP, 09070-330	635.000,00	105,00	5.745,24	80%	1,0000	1,0000	0,9744	1,0000	0,9897	20%	1,0000	5.538,48	0,964	5.538,48
2	R. do Contorno, 334 - Campestre, Santo André - SP, 09070-540	640.000,00	100,00	6.080,00	80%	1,0000	1,0000	0,9625	1,0000	1,0555	20%	1,0000	6.189,86	1,018	6.189,86
3	R. Gen. Canavaro, 696 - Campestre, Santo André - SP, 09070-440	450.000,00	78,00	5.480,77	80%	1,0000	1,0000	0,9511	1,0000	0,9607	20%	1,0000	4.997,17	0,912	4.997,17
4	R. dos Jequitibás, 829 - Campestre, Santo André - SP, 09070-331	555.000,00	110,00	4.793,18	80%	1,0000	1,1019	0,9857	1,0000	0,9943	20%	1,0000	5.088,11	1,062	5.088,11
5	R. Diogo Fernandes, 72 - Campestre, Santo André - SP, 09080-360	620.000,00	84,00	7.011,90	80%	1,0000	1,0000	0,9215	1,0000	1,0373	20%	1,0000	6.722,81	0,959	6.722,81
Média													5.707,29	-	5.707,29

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	5.707,29
Desvio Padrão	738,29
Saneamento 30%	7.419,47
Saneamento -30%	3.995,10
Coefficiente de variação Final	12,94%
Coefficiente de variação Inicial	14,01%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	738,29
(1/2) * y	2,24
e	506,16
Amplitude do intervalo de confiança	17,74%
Valor de mercado	R\$ 664.898,77
Valor mercado arredondado	R\$ 665.000,00

