

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010548828	Data Solicitação 13/04/2026
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente ROSANA ABRELL DE CARVALHO	CPF/CNPJ 139.987.188-93	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda dos Jardins	Número 112	Complemento lote nº 04, da quadra 08	
Bairro Condomínio Residencial e Comercial Fazenda	Município Bragança Paulista	UF SP	CEP 12916390
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 66.138	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI BRAGANÇA	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
300,00m²	247,88m²
R\$ 1.379,47/m²	R\$ 5.631,39/m²
R\$ 413.839,66	R\$ 1.395.909,43
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.810.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.267.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Casa

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indicío 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

3

11 - N° de Banheiros

3

12 - N° de Dormitórios

3

13 - N° de Vagas Cobertas

2

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

3

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

247,88

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

247,88

21 - Área Averbada (em m²)

247,88

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
Cozinha	-	-	-	-

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

Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Alto

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Piscina
Pista de Cooper
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Sala de Jogos
Salão de Festas

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Alto

13 - Fatores Valorizantes

Vista Permanente

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

300,00

04 - Testada/Frente (em metros)

10,00

05 - Fundos (em metros)

10,00

06 - Lado Direito (em metros)

30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30,00

08 - Fração ideal (em %)

100,00

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?

Não

07 - Observações

No momento da vistoria foi realizada tentativa de acesso junto à portaria, porém, conforme regras internas do condomínio, não foi permitida a entrada de terceiros para realização da vistoria. Dessa forma, não foi possível vistoriar a unidade internamente, não sendo possível verificar estado de conservação, padrão construtivo e condições de habitabilidade do imóvel. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Não

09 - Observações

No momento da vistoria foi realizada tentativa de acesso junto à portaria, porém, conforme regras internas do condomínio, não foi permitida a entrada de terceiros para realização da vistoria. Dessa forma, não foi possível vistoriar a unidade internamente, não sendo possível verificar estado de conservação, padrão construtivo e condições de habitabilidade do imóvel. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Outros

02 - Nome Acompanhante Vistoria

n

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

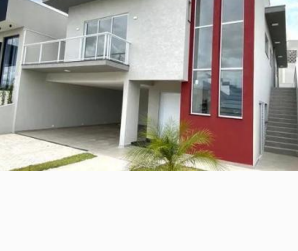
Coordenadas do imóvel : -22.993678, -46.518012
IPTU e Matrícula se vinculam pela inscrição cadastral n°4.00.06.05.0008.0004.00.00

Casa N°112 integrante do Condomínio Fazenda Santa Petronilla - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°66.138.
No momento da vistoria foi realizada tentativa de acesso junto à portaria, porém, conforme regras internas do condomínio, não foi permitida a entrada de terceiros para realização da vistoria. Dessa forma, não foi possível vistoriar a unidade internamente, não sendo possível verificar estado de conservação, padrão construtivo e condições de habitabilidade do imóvel. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.590.000,00



Endereço

Alameda Horizonte, 00 , Condomínio Residencial e Comercial Fazenda Santa Petronilla

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

5

Qtd. Vagas

6

Área privativa

310,00

Valor

R\$ 1.590.000,00

Idade aparente

3

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

353,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

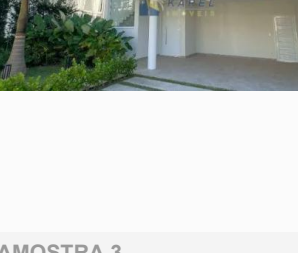
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-residencial-e-comercial-fazenda-santa-petronilla-bairros-braganca-paulista-com-garagem-310m2-venda-R\$1590000-id-2667132494/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R\$ 1.700.000,00



Endereço

Alameda Horizonte, 0 , Condomínio Residencial e Comercial Fazenda Santa Petronilla

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

4

Qtd. Vagas

4

Área privativa

220,00

Valor

R\$ 1.700.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

330,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

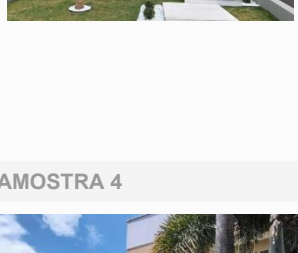
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-residencial-e-comercial-fazenda-santa-petronilla-bairros-braganca-paulista-com-garagem-220m2-venda-R\$1700000-id-2807742353/

AMOSTRA 3

R\$ 2.300.000,00



Endereço

Alameda Horizonte, 0 , Condomínio Residencial e Comercial Fazenda Santa Petronilla

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

0

Qtd. Vagas

6

Área privativa

386,00

Valor

R\$ 2.300.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

337,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

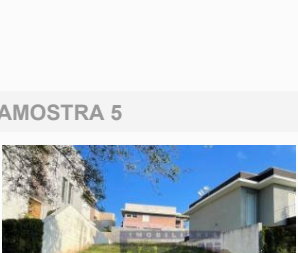
Terreno Plano

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-condominio-residencial-e-comercial-fazenda-santa-petronilla-braganca-paulista-sp-386m2-id-2582039698/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R\$ 1.990.000,00



Endereço

Alameda Horizonte, 0 , Condomínio Residencial e Comercial Fazenda Santa Petronilla

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

4

Qtd. Vagas

3

Área privativa

215,00

Valor

R\$ 1.990.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

400,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

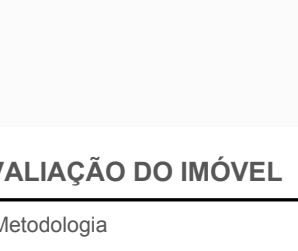
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-residencial-e-comercial-fazenda-santa-petronilla-bairros-braganca-paulista-com-garagem-215m2-venda-R\$1990000-id-2871526087/

AMOSTRA 5

R\$ 470.000,00



Endereço

Alameda Horizonte, 0 , Condomínio Residencial e Comercial Fazenda Santa Petronilla

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Qtd. Quartos

0

Qtd. Banheiros

0

Qtd. Vagas

0

Área privativa

304,00

Valor

R\$ 470.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Estado de conservação

Área do terreno

304,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imobiliariabertelli.com.br/imovel/terreno-braganca-paulista-304-m/TE0149-BESD

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Método Evolutivo

Grau de precisão

II

Grau de fundamentação

III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	1	Nova(até 5 anos)	60	1,67	0,000	20	0,006
1	3	Nova(até 5 anos)	60	5,00		20	0,021
2	1	Nova(até 5 anos)	60	1,67		20	0,006
3	1	Nova(até 5 anos)	60	1,67		20	0,006
4	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
5	1						

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	247,88	R\$ 2.133,91	2,66	0,006	R\$ 5.631,39	R\$ 1.395.909,43
1	310,00	R\$ 2.133,91	1,74	0,021	R\$ 3.641,30	R\$ 1.128.802,26
2	220,00	R\$ 2.133,91	2,66	0,006	R\$ 5.633,66	R\$ 1.239.404,97
3	386,00	R\$ 2.133,91	2,15	0,006	R\$ 4.568,86	R\$ 1.763.581,31
4	215,00	R\$ 2.133,91	3,01	0,036	R\$ 6.187,72	R\$ 1.330.360,75
5	304,00					

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	353,00	R\$ 461.197,74	R\$ 1.306,51	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 1.234,65
2	330,00	R\$ 460.595,03	R\$ 1.395,74	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 1.281,29
3	337,00	R\$ 536.418,69	R\$ 1.591,75	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 1.461,21
4	400,00	R\$ 659.639,25	R\$ 1.649,10	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 1.528,71
5	304,00	R\$ 470.000,00	R\$ 1.546,05	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.391,45

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.379,47	R\$ 965,63	R\$ 1.793,31

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.379,47	R\$ 1.295,87	R\$ 1.463,07
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
122.1806	8.8571	1.53	0.1212

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
300,00	R\$ 1.379,47	R\$ 413.839,66
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
247,88	R\$ 5.631,39	R\$ 1.395.909,43

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.809.749,09
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.810.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.267.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.810.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 30 de Abril de 2026



ENY KAORI UONO SANCHEZ

5061102131

■ 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1

15/04/2026 11:45

22°59'30"S / 46°31'3"W



Fachada condomínio

15/04/2026 11:46

22°59'30"S / 46°31'3"W



Fachada condomínio

15/04/2026 11:46

22°59'29"S / 46°31'2"W



Acesso condomínio

15/04/2026 11:46

22°59'29"S / 46°31'2"W



Placa rua

15/04/2026 11:47

22°59'29"S / 46°31'2"W



Rua abaixo

15/04/2026 11:47

22°59'29"S / 46°31'2"W



Rua acima

15/04/2026 11:47

22°59'24"S / 46°31'5"W



Limite condomínio

15/04/2026 11:47

22°59'24"S / 46°31'5"W



Limite condominio

15/04/2026 11:48

22°59'24"S / 46°31'5"W



Limite condomínio



Amostras



Avaliando



Terreno