

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 11/03/2026
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente JOSÉ MOREIRA DE SOUZA JUNIOR		CPF/CNPJ 343.772.408-89

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua General Otelo Rodrigues Franco	Número 543	Complemento RES RENOIR II APTO 14	
Bairro Canto do Forte	Município Praia Grande	UF SP	CEP 11700700
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 220.305	Núm. Registro de Imóveis 1 CRI DE PRAIA GRANDE	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****II****ÁREA PRIVATIVA****85,78m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 7.980,22/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 685.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 479.000,00**

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) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	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 2
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 85,78
19 - Área Comum (em m²) 74,05	20 - Área Total (em m²) 159,83
21 - Área Averbada (em m²) 159,83	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
fachada	1	porcelanato	azulejos	laje

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 18	02 - Unidades por Andar 5
03 - N° Total de Unidades 90	04 - N° de Elevadores 2
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 Interfone Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping 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 Normal-alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 1,88	

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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	
04 - Observações Finais Coordenadas: -24.011034743051145, -46.396170400092245 Área da matrícula N°220.305: Fração Ideal: 1,8758%; Construção: 85,78m²; Área do IPTU Insc. N°2.01.18.009.006.0014-4: Terreno 14,23m²; Construção: 159,20m²; Apartamento N°14 integrante do Condomínio Residencial Renoir II situado à Rua General Otelo Rodrigues Franco N°543 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°220.305. Matrícula e IPTU vinculados por inscrição imobiliária, endereço e nome do condomínio. Importante ressaltar que, conforme a regra de produto para renegociação, não é realizada vistoria interna do imóvel. Assim, o padrão construtivo e o estado de conservação foram estimados apenas a partir dos aspectos externos observado e foi considerado as áreas averbadas.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 740.000,00
	Endereço Rua Otelo Rodrigues Franco, 543, Canto do Forte
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 82,00
	Valor R\$ 740.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.024,39
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-no-canto-do-forte-em-praia-grande-sp.-3025213118.html?n_src=Listado&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=11

AMOSTRA 2	R\$ 710.000,00
	Endereço Rua Otelo Rodrigues Franco, 543, Canto do Forte
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 82,00
	Valor R\$ 710.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.658,54
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-no-canto-do-forte-em-praia-grande-sp.-3025213122.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=10

AMOSTRA 3	R\$ 750.000,00
	Endereço Rua Otelo Rodrigues Franco, 543, Canto do Forte
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 88,00
	Valor R\$ 750.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.522,73
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-no-canto-do-forte-praia-3026270434.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=2

AMOSTRA 4	R\$ 750.000,00
	Endereço Rua Otelo Rodrigues Franco, 317, Canto do Forte
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 87,00
	Valor R\$ 750.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.620,69
	Idade aparente 11
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-87-m-por-r-750.000-00-canto-3026361566.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=5

AMOSTRA 5	R\$ 800.000,00
	Endereço Rua Otelo Rodrigues Franco, 582, Canto do Forte
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 89,00
	Valor R\$ 800.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.988,76
	Idade aparente 8
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-canto-do-forte-praia-3025225884.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=23

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	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	82,00	R\$ 9.024,39	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-	-	0,980	S	R\$ 7.959,51
2	82,00	R\$ 8.658,54	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-	-	0,980	S	R\$ 7.636,83
3	88,00	R\$ 8.522,73	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 7.670,46
4	87,00	R\$ 8.620,69	0,90	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	-	-	-	1,070	S	R\$ 8.301,72
5	89,00	R\$ 8.988,76	0,90	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	-	-	-	1,030	S	R\$ 8.332,58
		R\$ 8.763,02												R\$ 7.980,22

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.980,22	R\$ 5.586,15	R\$ 10.374,29

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.980,22	R\$ 7.752,82	R\$ 8.207,63

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
332.3478	4.1646	1.53	0.057

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
85,78	R\$ 7.980,22	R\$ 684.543,38

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 684.543,38
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 479.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 685.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 16 de Março 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.

12/03/2026 08:35

24°0'40"S / 46°23'46"W



Fachada do condomínio

12/03/2026 08:35

24°0'39"S / 46°23'46"W



Fachada do condomínio

12/03/2026 08:40

24°0'36"S / 46°23'43"W



Logradouro

12/03/2026 08:36

24°0'40"S / 46°23'46"W



Identificação do avaliando

12/03/2026 08:36

24°0'39"S / 46°23'46"W



Garagem do condomínio

12/03/2026 08:37

24°0'39"S / 46°23'45"W



Lateral do condomínio do avaliando

12/03/2026 08:36

24°0'40"S / 46°23'46"W



Confrontante à esquerda

12/03/2026 08:36

24°0'39"S / 46°23'45"W



Identificação do confrontante à esquerda

12/03/2026 08:36

24°0'39"S / 46°23'46"W



Confrontante à direita



Vista à esquerda

12/03/2026 08:35

24°0'40"S / 46°23'46"W



Vista à direita

12/03/2026 08:37

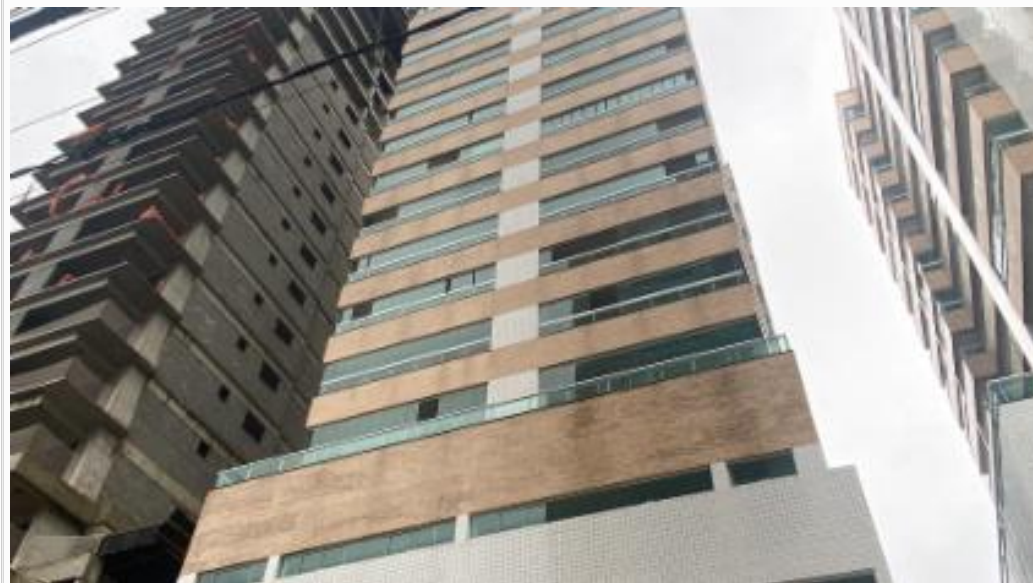
24°0'40"S / 46°23'46"W



Hidrômetro

12/03/2026 08:37

24°0'40"S / 46°23'46"W



Altura do andar do avaliando

12/03/2026 08:37

24°0'39"S / 46°23'46"W



Altura do andar do avaliando



Croqui de localização



Croqui de amostras