



Laudo de avaliação de imóveis

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SILVA E LUCHESI APOIO OPERACIONAL LTDA				Nº CPF / CNPJ 07095153000109		Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 500.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 41.791				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 16		Matrícula 41.791						
Logradouro R ANDRADE VELOSINO		Nº 156		Andar		Complemento				
Bairro/Setor JARDIM REGINA		Cidade SÃO PAULO		UF SP		CEP 05174-060		Latitude -23.476080	Longitude -46.740960	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Suburbano ☐ Estável ☐ Decrescente ☐ Imóvel Rural ☐ Favela ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% ☐ Industrial ☐ Residencial			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo				
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Ative (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular			Dimensões Área Total: 120,00 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 16,94 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m				
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa			Contato Telefônico Acompanhante: 0				
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☒ Outro - Descrever Abaixo Vistoria externa										
Condomínio / Imóvel Avaliando										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação				
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) ☐ Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever ☐ Abaixo ☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 30 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0						
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2		Nº Dormitórios 0				
Dimensões Área Privativa: 195,00 m² Área Averbada: 195 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 195,00 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste						
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto		

Manifestações sobre a garantia

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 ☐ Não

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria:

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

X

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

X

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

X

4) O imóvel possui vaga de garagem?

X

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

X

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

X

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

X

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

X

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

X

10) O imóvel possui características uni-familiares?

X

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

X

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

X

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

X

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

X

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

X

Observações Finais

Coordenadas do imóvel: -23.47587066305524, -46.74102376298586 Área da matrícula Nº 41.791: Terreno: 120,00m²; Construção: Não quantifica; Área do IPTU Insc. Nº 105.096.0028-9: Terreno 120,00m²; Construção: 195,00m²; Casa Nº 66 situado à Rua Andrade Velosino - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº 41.791.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno

1

Logradouro R ANDRADE VELOSINO Nº 0 Andar Complemento Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM REGINA Cidade SAO PAULO UF SP CEP 05174-060 Latitude -23.475307 Longitude -46.740724

Descrição Casa Térrea à venda no Bairro do Jardim Regina na Rua Andrade Velosino Fonte de Informações Mediz imóveis Ltda Telefone 0

Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento 3 Nº Dormitórios 2 Total de Banheiros 2 Idade Aparente Imóvel Avaliando 36 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 570.000,00 Data Venda / Oferta 02/07/2026 Valor m² R\$ 4.956,52 Padrão Normal/Médio Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) 250,00 Área da Edificação (m²) 115,00

Área Privativa 115 Área Comum (m²) 0 Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R MARIA PEREIRA PINTO Nº 0 Andar Complemento Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM REGINA Cidade SAO PAULO UF SP CEP 05175-180 Latitude -23.475417 Longitude -46.738496

Descrição Sobrado à venda no Bairro do Jardim Regina na Rua Maria Pereira Pinto Fonte de Informações MEDIZ IMOVEIS Telefone 0

Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento 6 Nº Dormitórios 3 Total de Banheiros 4 Idade Aparente Imóvel Avaliando 28 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.390.000,00 Data Venda / Oferta 02/07/2026 Valor m² R\$ 4.793,10 Padrão Normal/Médio Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) 180,00 Área da Edificação (m²) 290,00

Área Privativa 290 Área Comum (m²) 0 Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R BENEDITO LACERDA Nº 0 Andar Complemento Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM REGINA Cidade SAO PAULO UF SP CEP 05175-000 Latitude -23.474523 Longitude -46.743756

Descrição Casa com 3 dormitórios à venda, 80 m² por R\$ 400.000,00 - Jardim Regina - São Paulo/SP Fonte de Informações BEM ME QUER IMOVEIS Telefone 0

Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento 3 Nº Dormitórios 1 Total de Banheiros 2 Idade Aparente Imóvel Avaliando 25 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00 Data Venda / Oferta 02/07/2026 Valor m² R\$ 5.000,00 Padrão Normal/Médio Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) 125,00 Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80 Área Comum (m²) 0 Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R DOUTOR VALENTIM DE QUEIROS Nº 0 Andar Complemento Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM REGINA Cidade SAO PAULO UF SP CEP 05175-000 Latitude -23.474241 Longitude -46.739846

Descrição Boa Casa espaçosa à venda no Bairro do Jardim Regina Fonte de Informações MEDIZ IMOVEIS Telefone 0

Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento 1 Nº Dormitórios 3 Total de Banheiros 2 Idade Aparente Imóvel Avaliando 30 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00 Data Venda / Oferta 02/07/2026 Valor m² R\$ 5.333,33 Padrão Normal/Médio Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) 157,00 Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90 Área Comum (m²) 0 Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R DOUTOR ANDRE PEGGION Nº 0 Andar Complemento Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM REGINA Cidade SAO PAULO UF SP CEP 05174-120 Latitude -23.475340 Longitude -46.742843

Descrição Lotes/Terrenos para venda - Jardim Regina Fonte de Informações Nortelair Administracao E Assessoria Telefone 0

Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento 0 Nº Dormitórios 0 Total de Banheiros 0 Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 430.000,00 Data Venda / Oferta 02/07/2026 Valor m² R\$ 0,00 Padrão Normal/Médio Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) 250,00 Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0 Área Comum (m²) 0 Vida Útil (em anos) 60

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

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 avaliada, 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".

Documentação Fotográfica		
Fotos imóvel		
		
Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 02/07/2026	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 02/07/2026	Representação Identificação Numérica Descrição Data Foto 02/07/2026
		
Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 02/07/2026	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 02/07/2026	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 02/07/2026
		
Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 02/07/2026	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 02/07/2026	

Fotos da Amostra 1



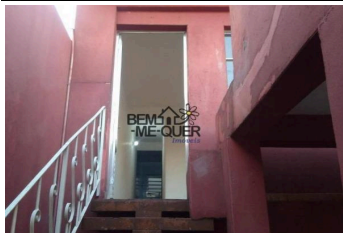
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/07/2026

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/07/2026

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/07/2026

Fotos da Amostra 4

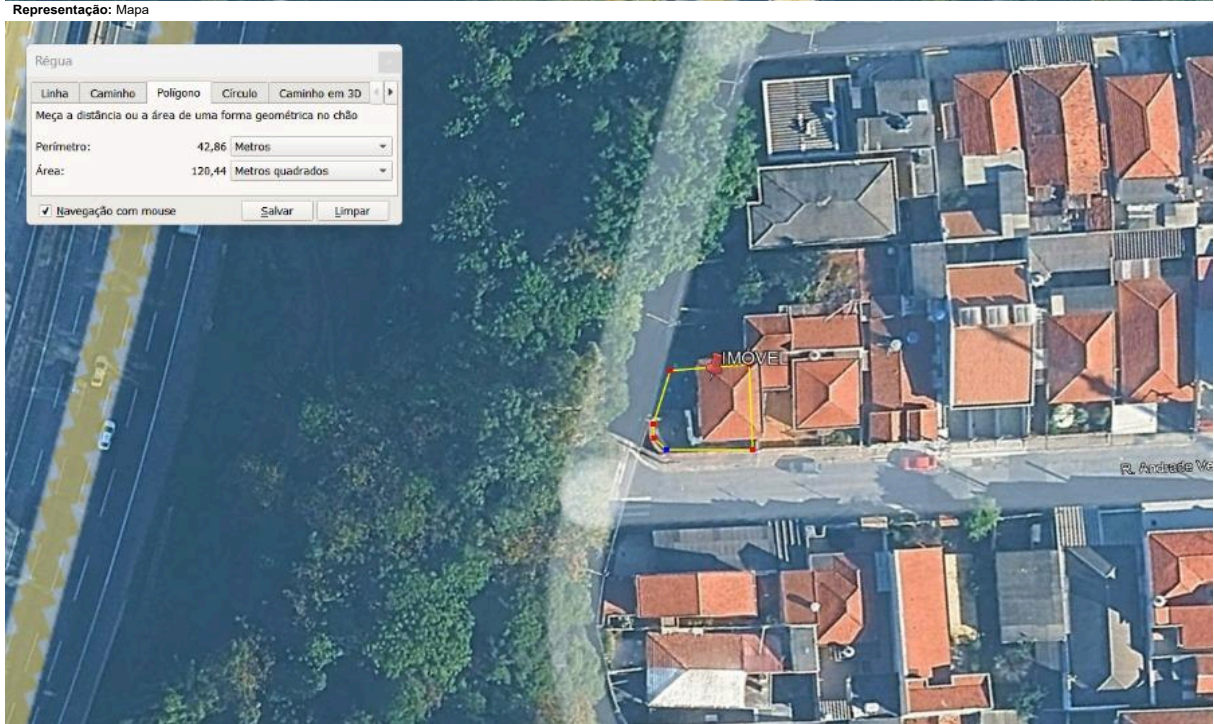
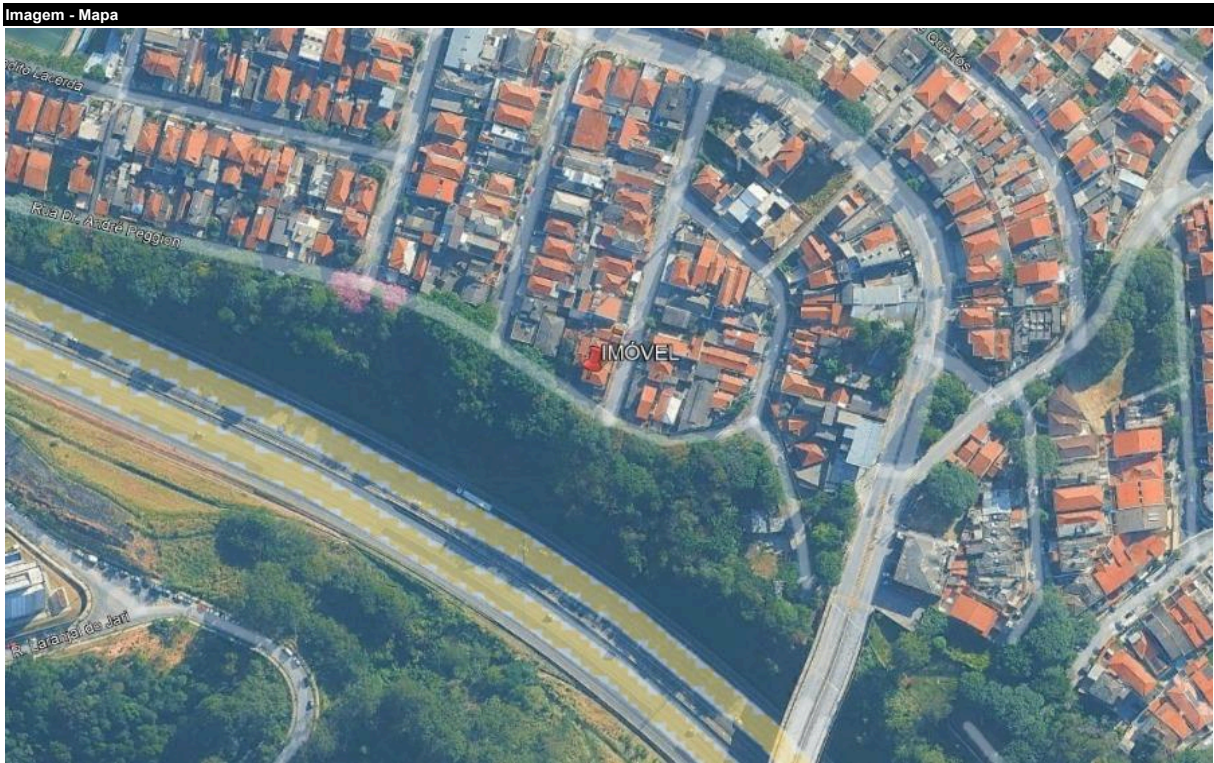


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/07/2026

Fotos da Amostra 5

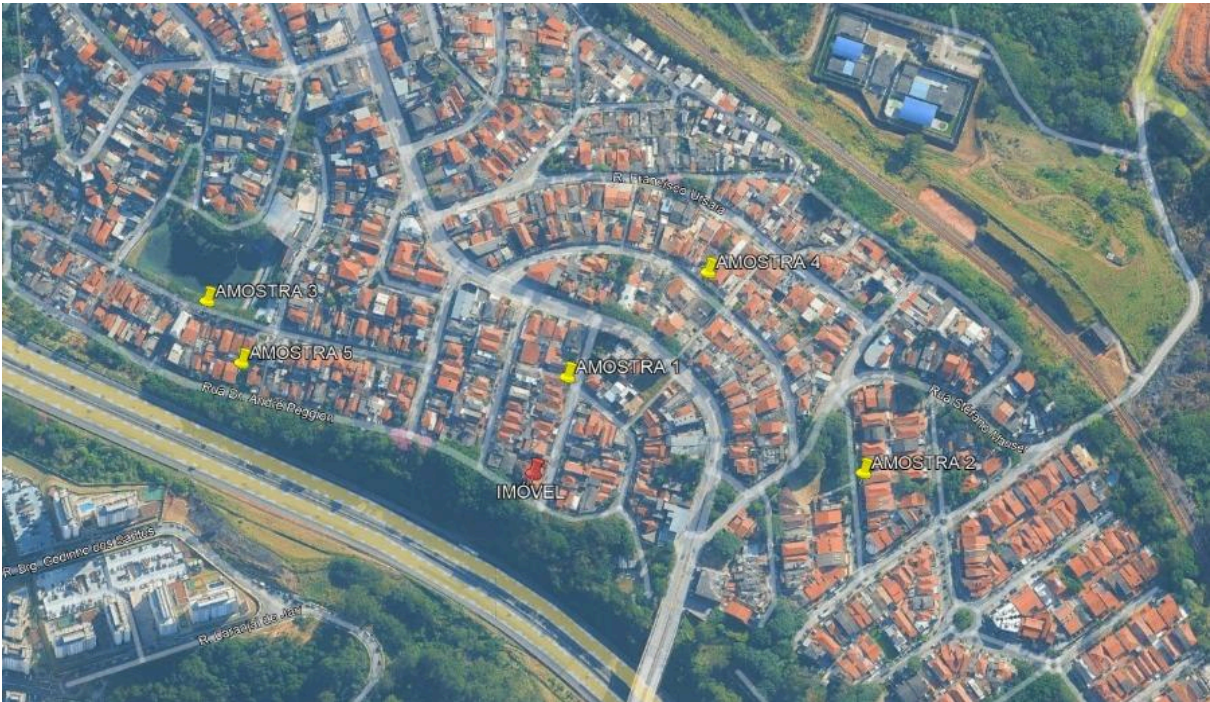


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/07/2026





Representação: Mapa



Representação: Mapa