

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010411778</b>	Data Solicitação <b>26/02/2026</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>MARIA APARECIDA DE ARAÚJO</b>		CPF/CNPJ <b>390.868.258-42</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Avenida Cataguá</b>	Número <b>805</b>	Complemento <b>Apto nº31, Edifício Aruba, 3º Andar</b>	
Bairro <b>Jardim Santa Tereza</b>	Município <b>Carapicuíba</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>06332130</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>21.448</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01º CRI CARAPICUÍBA - SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****47,74m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 4.042,94/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 193.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 140.000,00**

## QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b> 2008	<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> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<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> 47,74
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 24,78	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 72,52
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 47,74	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Leste	
<b>24 - Cômodos</b>	

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

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 0	<b>02 - Unidades por Andar</b> 0
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 0	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> 0	<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> Interfone Jardins TV a Cabo TV Satélite 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 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> jd tonato, mek, jd roberto, pq jandaia	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

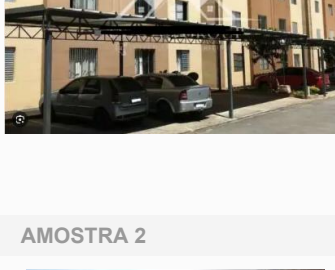
TERRENO
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 0,83

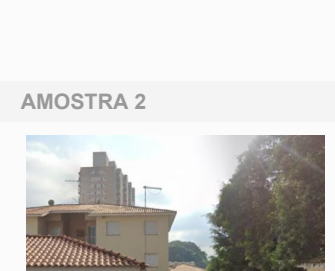
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do 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> Outros - externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> externa	<b>04 - Observações Finais</b> Apto n°31, Edifício Aruba, 3° Andar, Residencial Ilhas do Caribe

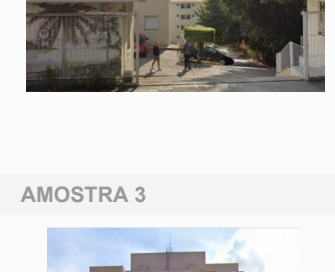
## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 220.000,00
	<b>Endereço</b> Estrada do Jacarandá, 3585 , Alto de Santa Lúcia
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 52,83	<b>Valor</b> R\$ 220.000,00
<b>Idade aparente</b> 15	<b>Padrão de acabamento</b> Médio
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-de-santa-lucia-bairros-carapicuibacom-garagem-59m2-venda-RS220000-id-2613304224/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-de-santa-lucia-bairros-carapicuibacom-garagem-59m2-venda-RS220000-id-2613304224/</a>	<b>Qtd. Banheiros</b> 1
	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 4.164,30
	<b>Estado de conservação</b> Nova/Regular

AMOSTRA 2	R\$ 220.000,00
	<b>Endereço</b> Rua Cataguá, 805 , Jardim Santa Tereza
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 52,73	<b>Valor</b> R\$ 220.000,00
<b>Idade aparente</b> 15	<b>Padrão de acabamento</b> Médio
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-tereza-bairros-carapicuibacom-garagem-52m2-venda-RS220000-id-2872276946/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-tereza-bairros-carapicuibacom-garagem-52m2-venda-RS220000-id-2872276946/?source=ranking%2Crp</a>	<b>Qtd. Banheiros</b> 1
	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 4.172,20
	<b>Estado de conservação</b> Nova/Regular

AMOSTRA 3	R\$ 215.000,00
	<b>Endereço</b> Estrada do Copiúva, 1220 , Vila da Oportunidade
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 45,00	<b>Valor</b> R\$ 215.000,00
<b>Idade aparente</b> 12	<b>Padrão de acabamento</b> Médio
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-da-oportunidade-bairros-carapicuibacom-45m2-venda-RS215000-id-2818540316/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-da-oportunidade-bairros-carapicuibacom-45m2-venda-RS215000-id-2818540316/?source=ranking%2Crp</a>	<b>Qtd. Banheiros</b> 1
	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 4.777,78
	<b>Estado de conservação</b> Nova/Regular

AMOSTRA 4	R\$ 275.000,00
	<b>Endereço</b> Estrada do Copiúva, 1390 , Vila da Oportunidade
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 48,00	<b>Valor</b> R\$ 275.000,00
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-jandaia-bairros-carapicuibacom-garagem-47m2-venda-RS275000-id-2850519231/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-jandaia-bairros-carapicuibacom-garagem-47m2-venda-RS275000-id-2850519231/?source=ranking%2Crp</a>	<b>Qtd. Banheiros</b> 1
	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 5.729,17
	<b>Estado de conservação</b> Nova(até 5 anos)

AMOSTRA 5	R\$ 245.268,00
	<b>Endereço</b> Estrada do Copiúva, 1414 , Vila da Oportunidade
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 40,00	<b>Valor</b> R\$ 245.268,00
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-da-oportunidade-bairros-carapicuibacom-garagem-40m2-venda-RS245268-id-2816454170/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-da-oportunidade-bairros-carapicuibacom-garagem-40m2-venda-RS245268-id-2816454170/?source=ranking%2Crp</a>	<b>Qtd. Banheiros</b> 1
	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 6.131,70
	<b>Estado de conservação</b> Nova(até 5 anos)

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo 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	52,83	R\$ 4.164,30	0,95	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.035,21
2	52,73	R\$ 4.172,20	0,95	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.042,86
3	45,00	R\$ 4.777,78	0,95	0,92	0,97	0,97	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 3.903,45
4	48,00	R\$ 5.729,17	0,95	0,82	0,91	0,98	-	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 3.864,33
5	40,00	R\$ 6.131,70	0,95	0,83	0,91	1,01	-	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 4.368,84
		<b>R\$ 4.995,03</b>												<b>R\$ 4.042,94</b>

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), 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\$ 4.042,94</b>	<b>R\$ 2.830,05</b>	<b>R\$ 5.255,82</b>


SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 4.042,94</b>	<b>R\$ 3.907,11</b>	<b>R\$ 4.178,77</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
198.5132	4.9101	1.53	0.0672

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
47,74	<b>R\$ 4.042,94</b>	<b>R\$ 193.009,73</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 193.009,73</b>
Fator de liquidez	<b>0,7254</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 140.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 193.000,00</b>

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 27 de Fevereiro de 2026

<b>Eng. José Roberto Gomes</b> 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.



Fachada condomínio



Fachada condomínio



Fachada condomínio



Fachada condomínio



Identificação condomínio



Identificação condomínio



Logradouro esquerdo



Id Vizinho frontal



croqui loc