

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 18/02/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente R S TRANSPORTES DE CARGAS LTDA		CPF/CNPJ 38.540.382/0001-19

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Armando Ítalo Setti	Número 659	Complemento Torre 1, Apto. 67	
Bairro Baeta Neves	Município São Bernardo do Campo	UF SP	CEP 09760280
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 149.695	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE SÃO BERNARDO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

116,68m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 8.786,70/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.025.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 741.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índicio de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
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 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 116,68
19 - Área Comum (em m²) 74,29	20 - Área Total (em m²) 190,97
21 - Área Averbada (em m²) 190,97	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	

CONDOMÍNIO				
01 - N° Andares/Pavimentos 23	02 - Unidades por Andar 8			
03 - N° Total de Unidades 184	04 - N° de Elevadores 3			
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio			
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 4SS + T + 23	08 - Uso do Edifício Residencial			
09 - Padrão de Construção Normal-alto	10 - Estado de Conservação Bom			
11 - Infraestrutura Churrasqueira Gerador Interfone Jardins Loja de Conveniência Piscina Playground Quadra Esportiva Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas Sauna TV a Cabo Vigilância Eletrônica				

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO				
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone			
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum			
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano			
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	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 %) 0,29	

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 Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Renato
03 - Contato Telefônico Acompanhante (11) 97440-2382	04 - Observações Finais Não há informações a serem acrescentadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 395.000,00																								
	<p>Endereço Avenida Armando Ítalo Setti, 1120 , Baeta Neves</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>65,13</td> <td>R\$ 395.000,00</td> <td>R\$ 6.064,79</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>Médio</td> <td>Novo/Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-baeta-neves-bairros-sao-bernardo-do-campo-66m2-venda-RS395000-id-2742762577/</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	2	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		65,13	R\$ 395.000,00	R\$ 6.064,79		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		29	Médio	Novo/Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	2	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
65,13	R\$ 395.000,00	R\$ 6.064,79																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
29	Médio	Novo/Regular																							
AMOSTRA 2	R\$ 1.100.000,00																								
	<p>Endereço Avenida Armando Ítalo Setti, 659 , Baeta Neves</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>116,00</td> <td>R\$ 1.100.000,00</td> <td>R\$ 9.482,76</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Novo/Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/894388230/comprar/apartamento-3-quartos-baeta-neves-sao-bernardo-do-campo?from_route=%22condominium_page%22</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	3	2	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		116,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 9.482,76		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo/Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	3	3	2																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
116,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 9.482,76																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
10	Médio	Novo/Regular																							
AMOSTRA 3	R\$ 820.000,00																								
	<p>Endereço Avenida Armando Ítalo Setti, 814 , Baeta Neves</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>78,00</td> <td>R\$ 820.000,00</td> <td>R\$ 10.512,82</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Médio</td> <td>Novo(até 5 anos)</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/894352071/comprar/apartamento-2-quartos-baeta-neves-sao-bernardo-do-campo?from_route=%22condominium_page%22</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	3	2	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		78,00	R\$ 820.000,00	R\$ 10.512,82		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		2	Médio	Novo(até 5 anos)	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	3	2																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
78,00	R\$ 820.000,00	R\$ 10.512,82																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
2	Médio	Novo(até 5 anos)																							
AMOSTRA 4	R\$ 367.500,00																								
	<p>Endereço Rua Campos de Jordão, 480 , Baeta Neves</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>64,84</td> <td>R\$ 367.500,00</td> <td>R\$ 5.667,80</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>Médio</td> <td>Novo/Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-baeta-neves-bairros-sao-bernardo-do-campo-65m2-venda-RS367500-id-2539641128/</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		64,84	R\$ 367.500,00	R\$ 5.667,80		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		29	Médio	Novo/Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	3	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
64,84	R\$ 367.500,00	R\$ 5.667,80																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
29	Médio	Novo/Regular																							
AMOSTRA 5	R\$ 480.000,00																								
	<p>Endereço Rua Doutor Baeta Neves, 564 , Baeta Neves</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>67,00</td> <td>R\$ 480.000,00</td> <td>R\$ 7.164,18</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Médio</td> <td>Novo/Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-baeta-neves-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-67m2-venda-RS480000-id-2648263167/</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	2	2	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		67,00	R\$ 480.000,00	R\$ 7.164,18		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Novo/Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	3	2	2																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
67,00	R\$ 480.000,00	R\$ 7.164,18																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
15	Médio	Novo/Regular																							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	III

CÁLCULOS AVULSOS

	ÁREA (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	65,13	R\$ 6.064,79	0,90	1,05	1,34	1,29	0,98	-	-	-	-	1,660	S	R\$ 9.060,80
2	116,00	R\$ 9.482,76	0,90	1,00	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 8.790,52
3	78,00	R\$ 10.512,82	0,90	1,00	1,00	0,93	0,97	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 8.515,38
4	64,84	R\$ 5.667,80	0,90	1,05	1,38	1,29	1,03	-	-	-	-	1,750	S	R\$ 8.926,78
5	67,00	R\$ 7.164,18	0,90	1,00	1,27	1,05	1,02	-	-	-	-	1,340	S	R\$ 8.640,00
R\$ 7.778,47													R\$ 8.786,70	

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 8.786,70	R\$ 6.150,69	R\$ 11.422,71

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 8.786,70	R\$ 8.637,61	R\$ 8.935,78

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
217.8887	2.4798	1.53	0.0339

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
116,68	R\$ 8.786,70	R\$ 1.025.231,80

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.025.231,80
Fator de liquidez	0,7229
Valor de venda forçada	R\$ 741.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.025.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 20 de Fevereiro de 2026

Eng. José Roberto Gomes
 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.

20/02/2026 11:15

23°41'53"S / 46°32'40"W



Fachada

20/02/2026 11:03

23°41'52"S / 46°32'40"W



Garagem

20/02/2026 11:03

23°41'52"S / 46°32'40"W



Garagem

20/02/2026 11:04

23°41'52"S / 46°32'40"W



Garagem

20/02/2026 11:04

23°41'51"S / 46°32'41"W



Elevadores

20/02/2026 11:04

23°41'51"S / 46°32'41"W



Pavimentos

20/02/2026 11:05

23°41'51"S / 46°32'43"W



Avaliando

20/02/2026 11:05

23°41'50"S / 46°32'42"W



Sala estar

20/02/2026 11:05

23°41'50"S / 46°32'42"W



Varanda

20/02/2026 11:05

23°41'50"S / 46°32'42"W



Churrasqueira

20/02/2026 11:06

23°41'50"S / 46°32'42"W



Lavanderia

20/02/2026 11:06

23°41'50"S / 46°32'41"W



Varanda

20/02/2026 11:06

23°41'50"S / 46°32'42"W



Cozinha

20/02/2026 11:06

23°41'50"S / 46°32'42"W



Despensa

20/02/2026 11:06

23°41'50"S / 46°32'42"W



Despensa

20/02/2026 11:06

23°41'50"S / 46°32'42"W



Cozinha

20/02/2026 11:06

23°41'51"S / 46°32'42"W



Sala estar

20/02/2026 11:06

23°41'49"S / 46°32'42"W



Corredor

20/02/2026 11:06

23°41'50"S / 46°32'41"W



Suite 1

20/02/2026 11:06

23°41'51"S / 46°32'41"W



Wc suite 1

20/02/2026 11:07

23°41'51"S / 46°32'41"W



Wc suite 1

20/02/2026 11:07

23°41'50"S / 46°32'42"W



Hall

20/02/2026 11:07

23°41'50"S / 46°32'42"W



Suite 2

20/02/2026 11:07

23°41'50"S / 46°32'42"W



Wc suite 2

20/02/2026 11:07

23°41'50"S / 46°32'42"W



Wc suite 2

20/02/2026 11:07

23°41'50"S / 46°32'42"W



Suite 3

20/02/2026 11:08

23°41'51"S / 46°32'42"W



Wc suite 3

20/02/2026 11:08

23°41'50"S / 46°32'42"W



Wc suite 3

20/02/2026 11:08

23°41'50"S / 46°32'42"W



Suite 3

20/02/2026 11:08

23°41'50"S / 46°32'42"W



Suite 3 closet

20/02/2026 11:08

23°41'50"S / 46°32'42"W



Corredor

20/02/2026 11:08

23°41'50"S / 46°32'42"W



Sala jantar

20/02/2026 11:08

23°41'50"S / 46°32'42"W



Lavabo

20/02/2026 11:08

23°41'50"S / 46°32'42"W



Lavabo

20/02/2026 11:10

23°41'51"S / 46°32'40"W



Identificação torre

20/02/2026 11:10

23°41'51"S / 46°32'41"W



Área comum

20/02/2026 11:10

23°41'51"S / 46°32'41"W



Área comum

20/02/2026 11:10

23°41'51"S / 46°32'40"W



Área comum

20/02/2026 11:10

23°41'51"S / 46°32'40"W



Piscina

20/02/2026 11:10

23°41'51"S / 46°32'40"W



Fachada torre

20/02/2026 11:11

23°41'51"S / 46°32'41"W



Academia

20/02/2026 11:12

23°41'51"S / 46°32'41"W



Mercado

20/02/2026 11:14

23°41'53"S / 46°32'41"W



Rua lado esquerdo

20/02/2026 11:14

23°41'53"S / 46°32'41"W



Identificação condomínio

20/02/2026 11:14

23°41'53"S / 46°32'41"W



Fachada

20/02/2026 11:14

23°41'53"S / 46°32'40"W



Vizinho lado esquerdo

20/02/2026 11:14

23°41'53"S / 46°32'40"W



Fachada

20/02/2026 11:15

23°41'53"S / 46°32'40"W



Logradouro