

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010313003	Data Solicitação 17/10/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente RODRIGO CARVALHO DA SILVA		CPF/CNPJ 287.922.918-99

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Doutor Guilherme Pentead de Campos	Número 192	Complemento	
Bairro Nova Mirim	Município Praia Grande	UF SP	CEP 11717100
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 49.741	Núm. Registro de Imóveis CRI de Praia Grande/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 918.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 643.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado		02 - Tipo de Implantação Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15		
05 - Ano Construção -		06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal		08 - Uso do Imóvel Residencial		
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria		10 - N° Pavimentos da Unidade 2		
11 - N° de Banheiros 1		12 - N° de Dormitórios 1		
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 1		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 503,10		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 503,10		
21 - Área Averbada (em m²) 503,10		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
Sala	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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 Antigo
11 - Limites do Bairro -	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

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? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Não
07 - Observações Trata-se de imóvel isolado.	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	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 - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 700.000,00								
	Endereço Avenida Doutor Guilherme Penteado de Campos, 202 , Nova Mirim								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>6</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	6	4	6	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	6	4	6						
Área privativa 500,00	Valor R\$ 700.000,00								
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular Reparos simples							
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano							
URL https://taniasthathazar.com.br/imovel/sobrado-com-6-dormitorios-2-suites-a-venda-mirim-praia-grande-sp/SO0086									
AMOSTRA 2	R\$ 1.150.000,00								
	Endereço Rua Sérgio Paulo Freddi, 770 , Ocian								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>7</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	5	5	7	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	5	5	7						
Área privativa 310,00	Valor R\$ 1.150.000,00								
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular							
Área do terreno 388,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano							
URL https://www.praialarimoveis.com.br/imovel/sobrado-praia-grande-5-quartos-310-m/SO0042-PADK									
AMOSTRA 3	R\$ 950.000,00								
	Endereço Rua Vinte e Seis de Janeiro, S/N , Mirim								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>5</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	4	3	5	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	4	3	5						
Área privativa 310,00	Valor R\$ 950.000,00								
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular							
Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano							
URL https://imobiliariasarkis.com.br/imovel/952295/sobrado-venda-praia-grande-sp-mirim									
AMOSTRA 4	R\$ 800.000,00								
	Endereço Avenida Doutor Roberto de Almeida Vinhas, s/n , Real								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>0</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	4	4	0	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	4	4	0						
Área privativa 300,00	Valor R\$ 800.000,00								
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular							
Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano							
URL https://www.imobiliariaparelo.com.br/imovel/casa-praia-grande-4-quartos-300-m/CA0523-PAF									
AMOSTRA 5	R\$ 765.000,00								
	Endereço Rua José de Alencar, 300 , Ocian								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>3</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	4	4	3	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	4	4	3						
Área privativa 255,00	Valor R\$ 765.000,00								
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular							
Área do terreno 320,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano							
URL https://www.allprimeimoveis.com.br/imovel/sobrado-praia-grande-4-quartos-255-m/SO0092-AL6W									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 918.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 643.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 918.000,00

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 49.741 do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP: Terreno com 300,00 m² e Construção com 503,10 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 400.000.042: Terreno com 300,00 m² e Construção com 503,10m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 503,10 m² e área de terreno de 300,00 m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$460.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.400,00 a R\$3.800,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653-2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 20 de Outubro de 2025

Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

- 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



Vista da via



Vista da via



Vizinho lado esquerdo



Vizinho lado direito

OS: 0010313003

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Avenida Doutor Guilherme Pentead de Campos, 192

Andar:

Complemento:

CEP: 11717-100

Bairro: Nova Mirim

Cidade: Praia Grande - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C


AvaliaçãoÁrea (m^2): 503,10Unitário (R\$/ m^2): 1.825,30

Valor (R\$): 918.308,90


Valor adotado (R\$):
918.000,00

OS: 0010313003


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Avenida Doutor Guilherme Penteados de Campos, 202				
	CEP: 11717-100	Bairro: Nova Mirim	Cidade: Praia Grande - SP		
	Nº vagas: 6	Nº dormitórios: 6	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: D		
	Imobiliária: Tania e Balthazar		Contato:	Telefone: (13) 9812-16455	
	Área Construída: 500,00 m ²	Data: 19/10/2025	Valor: R\$ 700.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IzN4YD01ITM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Sérgio Paulo Freddi, 770				
	CEP: 11704-595	Bairro: Ocian	Cidade: Praia Grande - SP		
	Nº vagas: 7	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Praialar		Contato:	Telefone: (13) 3032-0018	
	Área Construída: 310,00 m ²	Data: 19/10/2025	Valor: R\$ 1.150.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MzN4YD01ITM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Vinte e Seis de Janeiro, s/n				
	CEP: 11704-730	Bairro: Mirim	Cidade: Praia Grande - SP		
	Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imobiliária Sarkis		Contato:	Telefone: (13) 3471-7939	
	Área Construída: 310,00 m ²	Data: 19/10/2025	Valor: R\$ 950.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QzN4YD01ITM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Avenida Doutor Roberto de Almeida Vinhas, s/n				
	CEP: 11707-520	Bairro: Real	Cidade: Praia Grande - SP		
	Nº vagas: 14	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imobiliária Paralelo		Contato:	Telefone: (11) 2065-3333	
	Área Construída: 300,00 m ²	Data: 19/10/2025	Valor: R\$ 800.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UzN4YD01ITM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua José de Alencar, 300				
	CEP: 11704-280	Bairro: Ocian	Cidade: Praia Grande - SP		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: All Prime Imóveis		Contato:	Telefone: (13) 9780-07800	
	Área Construída: 255,00 m ²	Data: 19/10/2025	Valor: R\$ 765.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=YzN4YD01ITM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	700.000,00	500,00	0,9	1.260,00	50	1,1602	1,1319	0,9985	0,9969	1,0000	1,0000	178,19	1.438,19	1,1414	1.438,19
2	1.150.000,00	310,00	0,9	3.338,71	50	1,0499	1,0000	0,9413	0,6902	1,0000	1,0000	-1.146,93	2.191,78	0,6565	2.191,78
3	950.000,00	310,00	0,9	2.758,06	50	1,0499	1,0000	0,9413	0,6798	1,0000	1,0000	-976,24	1.781,82	0,6460	1.781,82
4	800.000,00	300,00	0,9	2.400,00	50	1,1107	1,1319	0,9374	0,6688	1,0000	1,0000	-654,10	1.745,90	0,7275	1.745,90
5	765.000,00	255,00	0,9	2.700,00	50	1,1107	1,1319	0,9186	0,6893	1,0000	1,0000	-731,19	1.968,81	0,7292	1.968,81
AV		503,10													1.825,30

Resumo dos Resultados

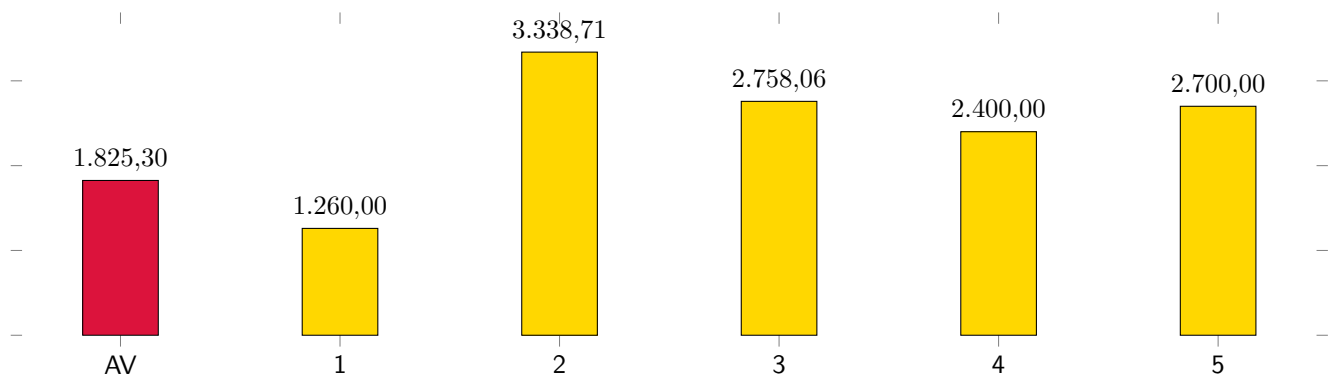
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
1.825,30	279,51	2.372,89	1.277,71	15,31	21,00	918.308,90

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

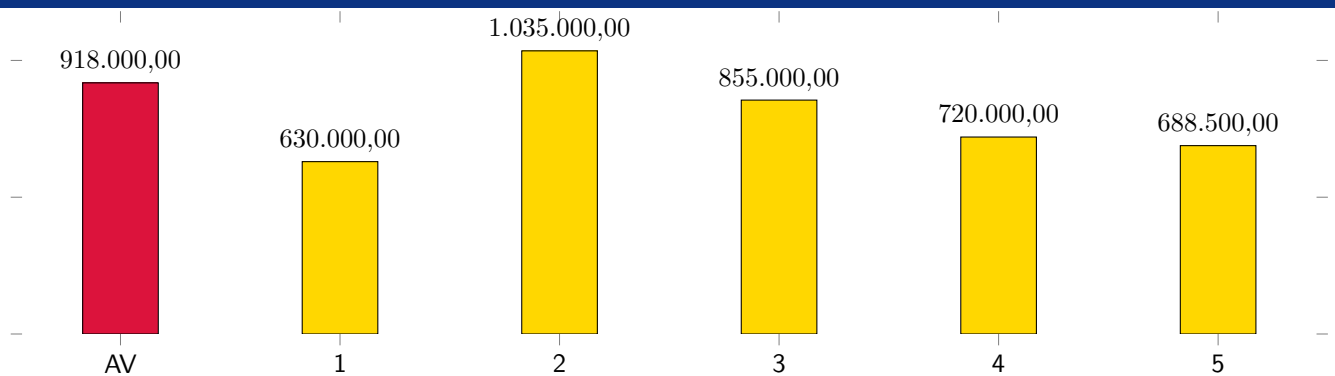
R\$ 918.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta