

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 00010523056	Data Solicitação 26/03/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Nelson Magno de Azevedo Neto	CPF/CNPJ 367.325.081-72	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Potiguara	Número 355	Complemento apto 106 - tipo 3 -Residencial Reserva dos Bosque	
Bairro Vila Tupi	Município Várzea Paulista	UF SP	CEP 13225090
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 16375	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI Várzea Paulista	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 414.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 290.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
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 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 60,18
19 - Área Comum (em m²) 63,04	20 - Área Total (em m²) 123,22
21 - Área Averbada (em m²) 123,22	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	1	CIMENTO	PINTURA	PINTURA
COZINHA	1	CERÂMICA	CERÂMICA	PINTURA
DORMITÓRIO	2	CIMENTO	PINTURA	PINTURA
BANHEIRO	1	CIMENTO	CERÂMICA	PINTURA
ÁREA DE SERVIÇO	1	CIMENTO	CERÂMICA	PINTURA

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Piscina TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

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 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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 1,60	

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 - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 359.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Potiguara, 355/Residencial Reserva do Bosque , Vila Tupi			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 59,00	Valor R\$ 359.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.084,75	
	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-59-m-por-r\$-3017079195.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=3			

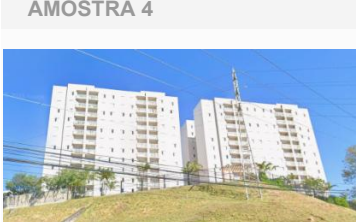
AMOSTRA 2	R\$ 350.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Paschoal Gianfrancesco, 1208/Edifício Palazzo , Jardim das Palmeiras			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 47,00	Valor R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.446,81	
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-novo-a-venda-em-varzea-paulista-2-3026353841.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-variant&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=1			

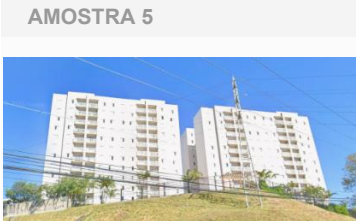
AMOSTRA 3	R\$ 530.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua José Sutti, 900/Morada dos Pinheiros , Jardim Maria de Fátima			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 72,00	Valor R\$ 530.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.361,11	
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/895312862/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-maria-de-fatima-varzea-paulista?from_route=%22search_results%22&search_id=%22cf7538b3-9aab-4c86-bbbf-662b1fcc02cf%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A5%2C%22personalization%22%3Afalse%7D			

AMOSTRA 4	R\$ 470.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua José Sutti, 900/Morada dos Pinheiros , Jardim Maria de Fátima			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 72,00	Valor R\$ 470.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.527,78	
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/895195995/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-maria-de-fatima-varzea-paulista			

AMOSTRA 5	R\$ 447.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua José Sutti, 900/Morada dos Pinheiros , Jardim Maria de Fátima			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 70,00	Valor R\$ 447.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.385,71	
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-varzea-paulista-vila-tupi-70m2-RS447000/id-36317581/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
----------------------	-------------------------	-----------------------------

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 414.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 290.000,00

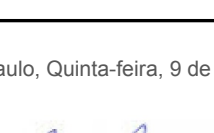
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 414.000,00

COMENTÁRIOS	
- Informações extraídas da matrícula nº 16.375 do Oficial de Registro de Imóveis de Várzea Paulista - SP: Área privativa com 66,12 m², área total com 123,22 m², fração ideal de 1,61%, duas vagas de garagem. - Informações extraídas do IPTU nº 22.076.104: Construção com 66,12m². - Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 66,12 m². - Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R\$ 25.000,00.	

- De acordo com pesquisa mercadológica, foi observada uma oferta de unidade de imóvel inserida no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elemento 01 com valor de R\$5.700,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. - Imóvel pertencente ao Residencial Reserva do Bosque, conforme documentação fornecida.	
---	--

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 9 de Abril de 2026

	
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



FACHADA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO



ID CONDOMÍNIO



ACESSO INTERNO CONDOMÍNIO



ACESSO AVALIANDO



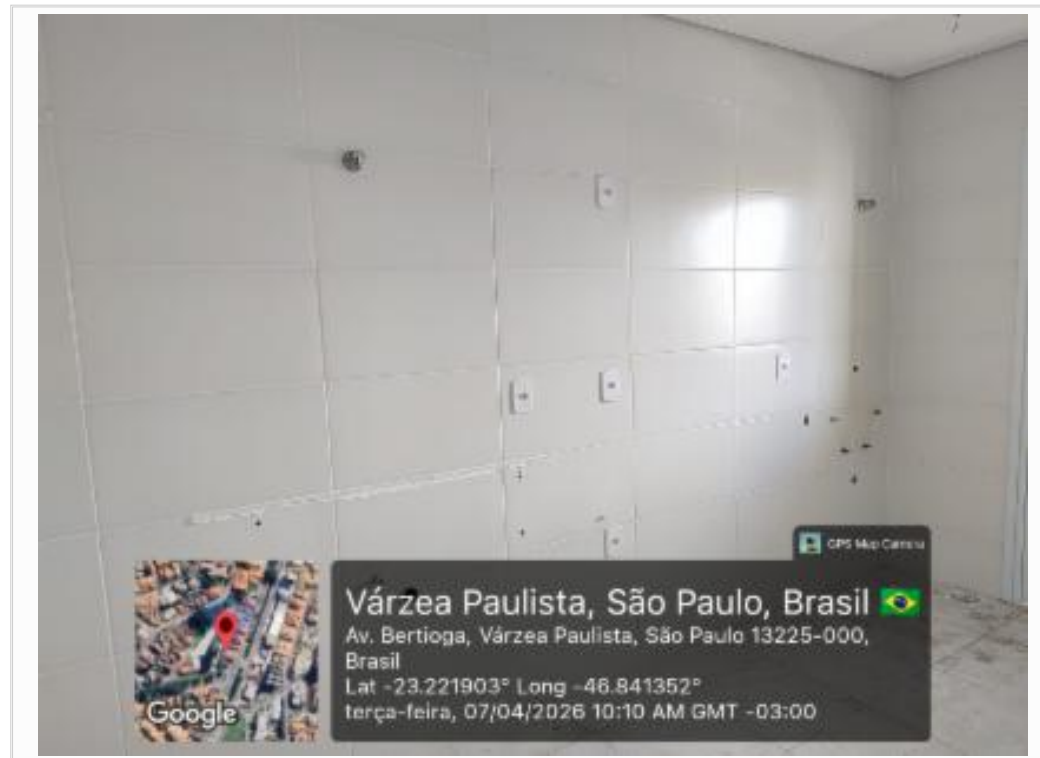
ID AVALIANDO



SACADA



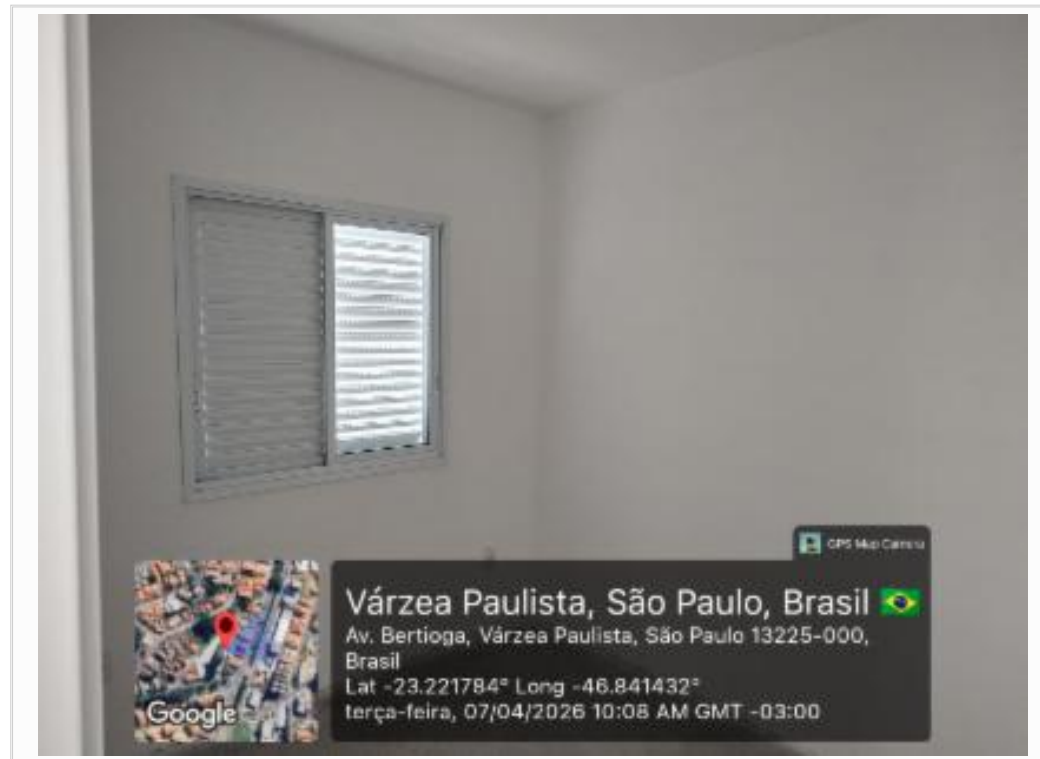
COZINHA



COZINHA



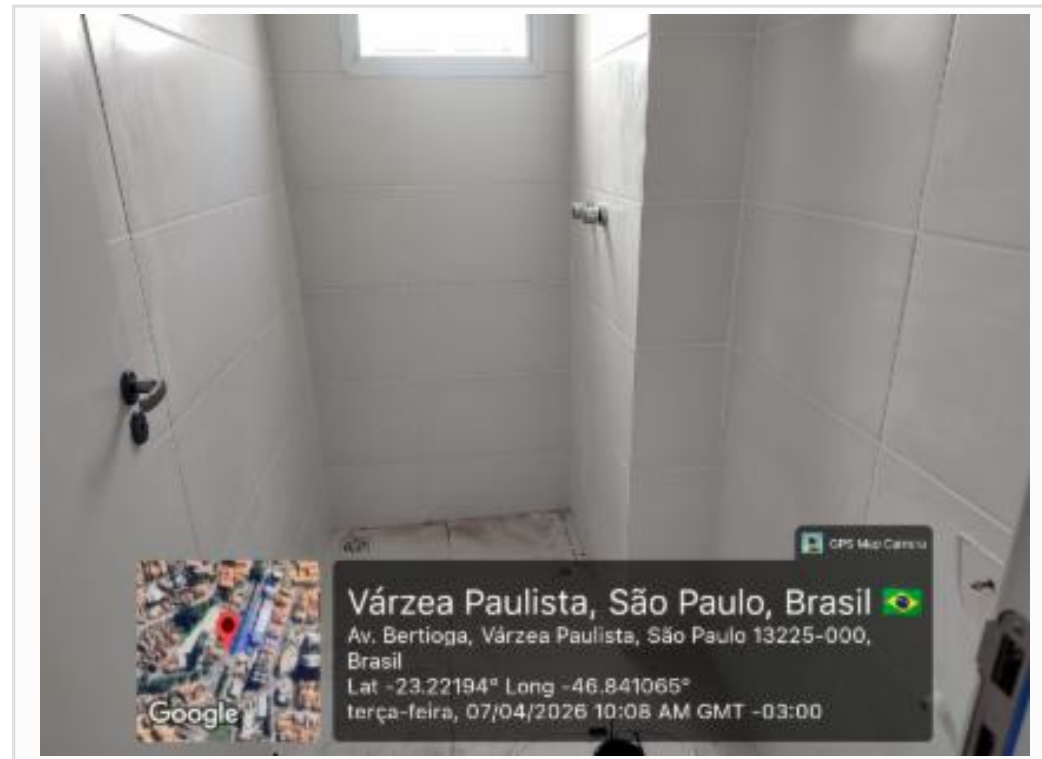
CIRCULAÇÃO



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



BANHEIRO 1



VAGA DE GARAGEM

 Validar

Cliente: Banco

Assal: R. Piquetara, 355 - Vila Tupi, Várzea Paulista - SP, 13225-090

Data Base: 01-01-2025

Proposta: 19523955-

Elaborado: ANOSTRATÉGIC ENGENHARIA

Conferido:

Nº da item	Endereço	Empreendimento	Contatos (Informações Comerciais)	Preço Compra/Venda (R\$)	Área privativa (m²)	Especulação	Faturamento	Valor unitário documentado ou faturamento (R\$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Nº de vagas	Andar	Cobertura	Terreno			Data
									Padrão (IBAPE)	Faturamento (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Fator	Parcela das Beneficiárias				Localização	Meta de Localização	Parcela do Terreno	
1	R. Piquetara, 355 - Vila Tupi, Várzea Paulista - SP, 13225-090	Residencial Reserva do Barco	Imakki Negócios Imobiliários (11) 91338-0101	359.000,00	59,00	Baixa	0,95	5.780,51	Apartamento Padrão Médio elevado.	5,075	1	60	a	0,993	80%	1	-	Não	Privilegiada	10,00	20%	abril-26
2	R. Piquetara, 355 - Vila Tupi, Várzea Paulista - SP, 13225-090	Edifício Palazzo	Casa Certa Imóveis (11) 96374-5421	350.000,00	47,00	Baixa	0,95	7.074,47	Apartamento Padrão Médio elevado. (*)	5,583	10	60	b	0,920	80%	1	-	Não	Privilegiada	10,00	20%	abril-26
3	Av. Juvá Rabelo Partela, 900 - Jardim Maria do Fatima, Várzea Paulista - SP, 13225-080	Marado das Pinhoiras	Quinta Andar (11) 4020-1955	530.000,00	72,00	Baixa	0,95	6.992,06	Apartamento Padrão Médio elevado. (*)	5,583	10	60	b	0,920	80%	2	-	Não	Privilegiada	10,00	20%	abril-26
4	Av. Juvá Rabelo Partela, 900 - Jardim Maria do Fatima, Várzea Paulista - SP, 13225-080	Marado das Pinhoiras	Quinta Andar (11) 4020-1955	470.000,00	72,00	Baixa	0,95	6.201,39	Apartamento Padrão Médio elevado. (*)	5,583	10	60	b	0,920	80%	2	-	Não	Privilegiada	10,00	20%	abril-26
5	Av. Juvá Rabelo Partela, 900 - Jardim Maria do Fatima, Várzea Paulista - SP, 13225-080	Marado das Pinhoiras	Benéfico Negócios Imobiliários (11) 97544-6419	447.000,00	70,00	Baixa	0,95	6.066,43	Apartamento Padrão Médio elevado.	5,075	15	60	c	0,858	80%	2	-	Não	Privilegiada	10,00	20%	abril-26
Av	R. Piquetara, 355 - Vila Tupi, Várzea Paulista - SP, 13225-090	Residencial Reserva do Barco	-	-	60,10	-	-	-	Apartamento Padrão Médio elevado.	5,075	1	60	a	0,993	-	2	10	Não	Privilegiada	10,00	-	-

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R\$)	Área privativa (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Aplicado na Parcela das Benefeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)			Aplicado na Parcela do Terreno		Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Sancado (R\$/m²)
					Parcela Benefeitoria	Fator de Adequação ao Obsoletoismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Aut/Vagas	Parcela Terreno	Fator Transposição			
1	R. Potiguara, 355 - Vila Tupi, Várzea Paulista - SP, 13225-090	359.000,00	59,00	5.780,51	80%	1,0000	1,0000	0,9951	1,0000	1,0818	20%	1,0000	6.259,56	1,083	6.259,56
2	R. Paschoal Gianfrancesco, 1208 - Jardim Itália, Várzea Paulista - SP, 13224-700	350.000,00	47,00	7.074,47	80%	1,0797	0,9090	0,9401	1,0000	1,0573	20%	1,0000	6.392,14	0,988	6.392,14
3	Av. José Rabelo Portela, 900 - Jardim Maria de Fátima, Várzea Paulista - SP, 13225-080	530.000,00	72,00	6.393,06	80%	1,0797	0,9090	1,0459	1,0000	1,0227	20%	1,0000	7.409,02	1,059	7.409,02
4	Av. José Rabelo Portela, 900 - Jardim Maria de Fátima, Várzea Paulista - SP, 13225-080	470.000,00	72,00	6.201,39	80%	1,0797	0,9090	1,0459	1,0000	1,0227	20%	1,0000	6.570,27	1,059	6.570,27
5	Av. José Rabelo Portela, 900 - Jardim Maria de Fátima, Várzea Paulista - SP, 13225-080	447.000,00	70,00	6.066,43	80%	1,1576	1,0000	1,0385	1,0000	1,0191	20%	1,0000	7.180,70	1,184	7.180,70
Média													6.882,34	-	6.882,34

Valor unitário Sancado (R\$/m²)	6.882,34
Desvio Padrão	464,68
Sancamento 30%	8.947,04
Sancamento -30%	4.817,64
Coefficiente de variação Final	6,75%
Coefficiente de variação Inicial	9,01%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	464,68
(1/2) * y	2,24
e	318,58
Amplitude do intervalo de confiança	9,26%
,	
Valor de mercado	R\$ 414.179,05
Valor mercado arredondado	R\$ 414.000,00

