

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010441441</b>	Data Solicitação <b>14/11/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>JAQUELINE SIMAO DE OLIVEIRA</b>		CPF/CNPJ <b>345.428.978-50</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Theófilo Azambuja</b>	Número <b>145</b>	Complemento <b>Apto nº81, torre E, Condomínio Bosque Jaraguá</b>	
Bairro <b>Jaraguá</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>05181370</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>232.041</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>18º CRI SÃO PAULO - SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****43,07m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 6.389,61/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 275.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 201.000,00**

## QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento		02 - Tipo de Implantação Condomínio		
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10		
05 - Ano Construção 2015		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 1		
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 0		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 43,07		
19 - Área Comum (em m²) 44,60		20 - Área Total (em m²) 87,67		
21 - Área Averbada (em m²) 87,67		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade		Acabamento piso
-		-		-

CONDOMÍNIO				
01 - N° Andares/Pavimentos		02 - Unidades por Andar		
03 - N° Total de Unidades		04 - N° de Elevadores		
05 - Valor do Condomínio		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 Interfone Jardins Vigilância Eletrônica				

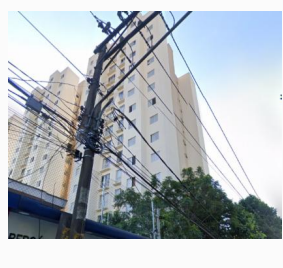
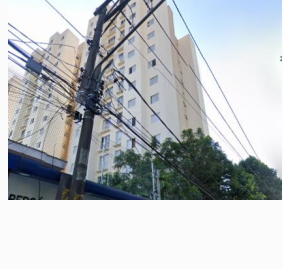
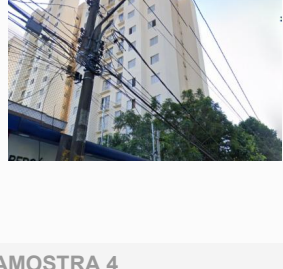
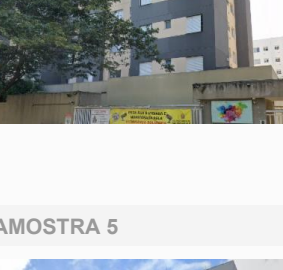

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO				
01 - Região Residencial Unifamiliar		02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone		
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto		04 - Restritivos Nenhum		
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo 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 Jd D'Abril, Jd São Paulo, Jd Bandeirantes		12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal		
13 - Fatores Valorizantes Outro - trêm				

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %)	0,27

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 - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	04 - Observações Finais Apto n°81, torre E, Condomínio Bosque Jaraguá

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 295.000,00
	Endereço Rua Theófilo Azambuja, 145 , Jaraguá
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 43,08
	Valor R\$ 295.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.847,73
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-43m2-venda-RS295000-id-263358982/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-43m2-venda-RS295000-id-263358982/</a>
AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Theófilo Azambuja, 145 , Jaraguá
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 43,08
	Valor R\$ 300.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.963,79
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS300000-id-2582919999/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS300000-id-2582919999/</a>
AMOSTRA 3	R\$ 320.000,00
	Endereço Rua Theófilo Azambuja, 145 , Jaraguá
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 43,08
	Valor R\$ 320.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.428,04
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-43m2-venda-RS320000-id-2650558946/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-43m2-venda-RS320000-id-2650558946/</a>
AMOSTRA 4	R\$ 265.000,00
	Endereço Avenida Nelson Palma Travassos, 374 , Loteamento City Jaragua
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 44,00
	Valor R\$ 265.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.022,73
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS265000-id-2650519097/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS265000-id-2650519097/</a>
AMOSTRA 5	R\$ 450.000,00
	Endereço Avenida Nelson Palma Travassos, 270 , Loteamento City Jaragua
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 68,00
	Valor R\$ 450.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.617,65
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS450000-id-266357694/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS450000-id-266357694/</a>

## 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	43,08	R\$ 6.847,73	0,90	1,00	1,03	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 6.347,85
2	43,08	R\$ 6.963,79	0,90	1,00	1,01	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 6.330,09
3	43,08	R\$ 7.428,04	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.685,24
4	44,00	R\$ 6.022,73	0,90	1,15	1,04	-	-	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 6.450,34
5	68,00	R\$ 6.617,65	0,90	1,01	1,02	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 6.134,56
		<b>R\$ 6.775,99</b>												<b>R\$ 6.389,61</b>

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 6.389,61</b>	<b>R\$ 4.472,73</b>	<b>R\$ 8.306,50</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 6.389,61</b>	<b>R\$ 6.252,16</b>	<b>R\$ 6.527,07</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
200.8859	3.1439	1.53	0.043

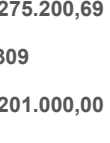
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
43,07	<b>R\$ 6.389,61</b>	<b>R\$ 275.200,69</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 275.200,69</b>
Fator de liquidez	<b>0,7309</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 201.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 275.000,00</b>

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 17 de Novembro de 2025



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 autorizados 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.



Avaliando



Placa da via



Avaliando



Id CONDOMÍNIO



Vizinho esquerdo



Vizinho direito lote sem id



-Vizinho frente fundos da escola



Via LE



Localização



Quadra x Lote