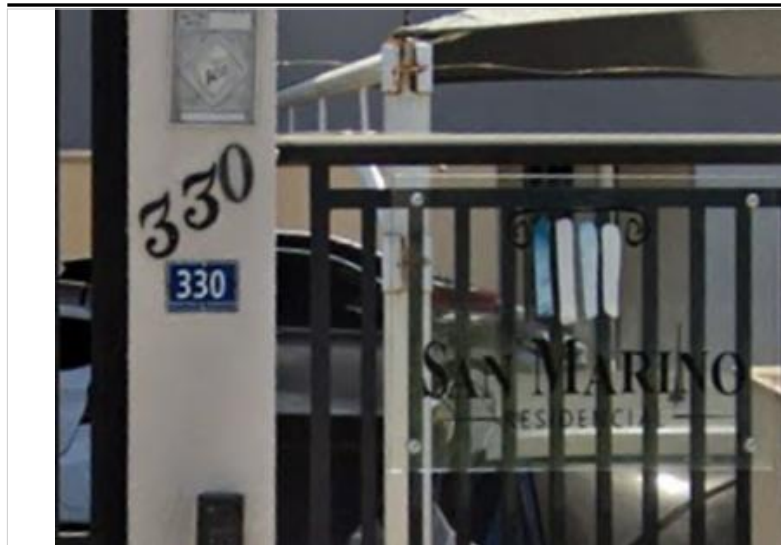


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010209323	Data Solicitação 18/11/2025
Empresa responsável G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.	Avaliador responsável José Ricardo Bechelli Mateus	CREA 5060881245
Proponente Fernando Ferreira De Sousa Da Hora		CPF/CNPJ 362.693.428-48

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Amor Perfeito dos Jardins	Número 330	Complemento Apartamento 61 Edif. San Marino	
Bairro Residencial e Comercial Guarulhos	Município Guarulhos	UF SP	CEP 07178706
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 117.693	Núm. Registro de Imóveis 1°	

RESUMO


METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
ÁREA PRIVATIVA
53,84m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 5.395,96/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 291.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 232.000,00

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	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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Outro - Alumínio e madeira	18 - Área Privativa (em m²) 53,84
19 - Área Comum (em m²) 18,31	20 - Área Total (em m²) 72,15
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Apartamento	1	não vistoriado	não vistoriado	não vistoriado

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 7	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 térreo e 6 tipos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone 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 Escola 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 %) 2,69	

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 - sem vistoria	02 - Nome Acompanhante Vistoria 0
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	04 - Observações Finais Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 303.000,00												
	<p>Endereço Rua Amor Perfeito dos Jardins, 330 , Bonsucesso</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 53,00</td> <td>Valor R\$ 303.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.716,98</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 10</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-e-comercial-guarulhos-bairros-guarulhos-com-garagem-53m2-venda-RS303000-id-281238991/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 53,00	Valor R\$ 303.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.716,98		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 53,00	Valor R\$ 303.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.716,98											
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular											
	<p>Endereço Rua Amor Perfeito dos Jardins, 330 , Bonsucesso</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 65,00</td> <td>Valor R\$ 361.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.553,85</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 10</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-residencial-e-comercial-guarulhos-bairros-guarulhos-com-garagem-65m2-venda-RS361000-id-2831961819/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 65,00	Valor R\$ 361.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.553,85		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 65,00	Valor R\$ 361.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.553,85											
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular											
	<p>Endereço Rua Amor Perfeito dos Jardins, 330 , Bonsucesso</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 54,00</td> <td>Valor R\$ 310.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.740,74</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 10</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-e-comercial-guarulhos-bairros-guarulhos-com-garagem-54m2-venda-RS310000-id-2817924098/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 54,00	Valor R\$ 310.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.740,74		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 54,00	Valor R\$ 310.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.740,74											
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular											
	<p>Endereço Rua Amor Perfeito dos Jardins, 330 , Bonsucesso</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 53,00</td> <td>Valor R\$ 330.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.226,42</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 10</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-e-comercial-guarulhos-bairros-guarulhos-com-garagem-53m2-venda-RS330000-id-2852418426/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 53,00	Valor R\$ 330.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.226,42		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 53,00	Valor R\$ 330.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.226,42											
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular											
	<p>Endereço Rua Amor Perfeito dos Jardins, 330 , Bonsucesso</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 56,00</td> <td>Valor R\$ 289.060,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.161,79</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 10</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-e-comercial-guarulhos-bairros-guarulhos-com-garagem-56m2-venda-RS289060-id-2852921746/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 56,00	Valor R\$ 289.060,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.161,79		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 56,00	Valor R\$ 289.060,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.161,79											
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular											

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	53,00	R\$ 5.716,98	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.431,13
2	65,00	R\$ 5.553,85	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.276,15
3	54,00	R\$ 5.740,74	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.453,70
4	53,00	R\$ 6.226,42	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.915,09
5	56,00	R\$ 5.161,79	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.903,70
		R\$ 5.679,95												R\$ 5.395,96

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 5.395,96	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.777,17	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 7.014,74
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 5.395,96	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 5.146,71	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.645,20
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão 364,2625	Coef. Variação 6,7507	T de Student 1,53	Intervalo Confiabilidade 0,0924
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 53,84	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.395,96	Valor parcial (R\$) R\$ 290.518,28
------------------------------------	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 290.518,28
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 232.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 291.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Bernardo do Campo, Sábado, 22 de Novembro de 2025

José Ricardo Bechelli Mateus
5060881245

- 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.



identificação



fachada



fachada