

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº do Pedido 0010251877 | Data Solicitação 11/04/2025 |
| Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT | Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad | CREA 5062265096 |
| Proponente DIEGO ALVES DOS SANTOS | | CPF/CNPJ 233.273.208-02 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|---|-------------------------------|---|------------------------|
| Endereço Rua Guaqui | Número 392 | Complemento CASA | |
| Bairro Jardim Vale das Virtudes | Município São Paulo | UF SP | CEP 05796040 |
| Tipo do imóvel Casa | Matrícula 141.763 | Núm. Registro de Imóveis 11º CRI SÃO PAULO / SP | IPTU |

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 493.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 345.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

| 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) 20 | | |
| 05 - Ano Construção 0 | | 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 Cerâmica/Pastilhas | | |
| 17 - Esquadrias Alumínio | | 18 - Área Privativa (em m²) 83 | | |
| 19 - Área Comum (em m²) 0 | | 20 - Área Total (em m²) 83 | | |
| 21 - Área Averbada (em m²) 0 | | 22 - Área não Averbada (em m²) 83 | | |
| 23 - Face do Imóvel Norte | | | | |
| 24 - Cômodos | | | | |
| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
| - | - | - | - | - |

| 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 Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária 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 Antigo |
| 11 - Limites do Bairro Jardim Valquíria, Jardim Ipê, Jardim Umarama. | 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) 85 | 04 - Testada/Frente (em metros) 3.4 |
| 05 - Fundos (em metros) 3.4 | 06 - Lado Direito (em metros) 25 |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) 25 | 08 - Fração ideal (em %) 100 |

| 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\$ 700.000,00

| | | | | |
|--|--|--------------------------------------|---|------------------------|
| | Endereço Rua Chico Mana, S/N , Vila Anália | | | |
| | Tipo de Imóvel Sobrado | Qtd. Quartos 3 | Qtd. Banheiros 3 | Qtd. Vagas 4 |
| | Área privativa 81,00 | Valor R\$ 700.000,00 | | |
| | Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio | Estado de conservação Regular | |
| | Área do terreno 81,00 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | |
| | URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-81m2-venda-RS700000-id-2793470813/ | | | |

AMOSTRA 2 R\$ 800.000,00

| | | | | |
|--|--|--------------------------------------|---|------------------------|
| | Endereço Rua Martim Cabral, 54 , Parque Esmeralda | | | |
| | Tipo de Imóvel Sobrado | Qtd. Quartos 3 | Qtd. Banheiros 2 | Qtd. Vagas 2 |
| | Área privativa 84,00 | Valor R\$ 800.000,00 | | |
| | Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio | Estado de conservação Regular | |
| | Área do terreno 125,00 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | |
| | URL https://www.lopes.com.br/imovel/REO323183/venda-sobrado-3-quartos-sao-paulo-campo-limpo?listFrom=busca&listPosition=1 | | | |

AMOSTRA 3 R\$ 650.000,00

| | | | | |
|--|--|--------------------------------------|---|------------------------|
| | Endereço Rua Zacarias Dias Cortes, S/N , Parque Regina | | | |
| | Tipo de Imóvel Sobrado | Qtd. Quartos 4 | Qtd. Banheiros 3 | Qtd. Vagas 2 |
| | Área privativa 96,00 | Valor R\$ 650.000,00 | | |
| | Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio | Estado de conservação Regular | |
| | Área do terreno 125,00 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | |
| | URL https://lpadezzan.com.br/comprar/sp/sao-paulo/campo-limpo/casa/75972959 | | | |

AMOSTRA 4 R\$ 895.000,00

| | | | | |
|--|--|--------------------------------------|---|------------------------|
| | Endereço Rua Franklin Ribeiro de Almeida, S/N , Jardim Catanduva | | | |
| | Tipo de Imóvel Sobrado | Qtd. Quartos 3 | Qtd. Banheiros 3 | Qtd. Vagas 0 |
| | Área privativa 90,00 | Valor R\$ 895.000,00 | | |
| | Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio | Estado de conservação Regular | |
| | Área do terreno 96,90 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | |
| | URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-96m2-venda-RS895000-id-2615446198/ | | | |

AMOSTRA 5 R\$ 830.000,00

| | | | | |
|--|--|--------------------------------------|---|------------------------|
| | Endereço Rua Maria Isabel de Medeiros, 80 , Jardim Santa Emília | | | |
| | Tipo de Imóvel Sobrado | Qtd. Quartos 3 | Qtd. Banheiros 3 | Qtd. Vagas 2 |
| | Área privativa 120,00 | Valor R\$ 830.000,00 | | |
| | Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio | Estado de conservação Regular | |
| | Área do terreno 120,00 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | |
| | URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS830000-id-2786531247/ | | | |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 493.000,00 |
| Fator de liquidez | 0,7000 |
| Valor de venda forçada | R\$ 345.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|--|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 493.000,00 |
|--|-----------------------|

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 141.763 do Registro de Imóveis de São Paulo - SP: Terreno com 85,00 m², matrícula não encerra área construída.
- Informações extraídas do IPTU nº 183.021.0088-8: Terreno com 85,00 m² e área construída com 83,00 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 83,00 m² e área de terreno de 85,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 90.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$6.800,00 a R\$9.500,00/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, Quinta-feira, 17 de Abril 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 analisado, normas ABNT e IBAPE, e de acordo com 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



Identificação do Imóvel



Identificação do Logradouro



Logradouro à Esquerda



Logradouro à Direita



Vizinho à Esquerda



Vizinho à Direita

OS: 0010251877

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Guaqui, 392

Andar:

Complemento: CASA

CEP: 05796-040

Bairro: Jardim Vale das Virtudes

Cidade: São Paulo - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 83,00Unitário (R\$/ m^2): 5.936,29


Valor (R\$): 492.712,38

Valor adotado (R\$):
493.000,00


Elemento Comparativo 1

| | | | | | |
|---|--|---------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|  | Endereço: Rua Chico Mana, S/N | | | | |
| | CEP: 05752-460 | Bairro: Campo Limpo | Cidade: São Paulo - SP | | |
| | Nº vagas: 4 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 3 | Idade aparente: 15 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+) | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | |
| | Imobiliária: Abiatar Consultoria Imobiliária | | Contato: | Telefone: (11) 4303-7400 | |
| | Área Construída: 81,00 m ² | Data: 15/04/2025 | Valor: R\$ 700.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kT02UTMyETM | | | | |


Elemento Comparativo 2

| | | | | | |
|---|--|---------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
|  | Endereço: R. Martim Cabral, 54 | | | | |
| | CEP: 05784-110 | Bairro: Campo Limpo | Cidade: São Paulo - SP | | |
| | Nº vagas: 2 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 2 | Idade aparente: 15 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+) | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | |
| | Imobiliária: LOPES CONSULT | | Contato: | Telefone: (11) 9940-38740 | |
| | Área Construída: 84,00 m ² | Data: 15/04/2025 | Valor: R\$ 800.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ADM3UTMyETM | | | | |


Elemento Comparativo 3

| | | | | | |
|--|--|---------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|  | Endereço: R. Zacarias Dias Cortes, S/N | | | | |
| | CEP: 05775-260 | Bairro: Campo Limpo | Cidade: São Paulo - SP | | |
| | Nº vagas: 2 | Nº dormitórios: 4 | Nº suítes: 1 | Nº banheiros: 3 | Idade aparente: 15 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+) | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | |
| | Imobiliária: Padezzan Imóveis | | Contato: | Telefone: (11) 4558-1101 | |
| | Área Construída: 96,00 m ² | Data: 15/04/2025 | Valor: R\$ 650.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=EDM3UTMyETM | | | | |

Elemento Comparativo 4

| | | | | | |
|---|--|---------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
|  | Endereço: R. Franklin Ribeiro de Almeida, S/N | | | | |
| | CEP: 05758-110 | Bairro: Campo Limpo | Cidade: São Paulo - SP | | |
| | Nº vagas: 0 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 1 | Nº banheiros: 3 | Idade aparente: 15 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+) | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | |
| | Imobiliária: GAUDIO CORRETORA DE IMÓVEIS | | Contato: | Telefone: (11) 9474-90600 | |
| | Área Construída: 96,00 m ² | Data: 15/04/2025 | Valor: R\$ 895.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IDM3UTMyETM | | | | |

Elemento Comparativo 5

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|  | Endereço: R. Maria Isabel de Medeiros, 80 | | | | |
| | CEP: 05757-230 | Bairro: Jardim Ana Maria | Cidade: São Paulo - SP | | |
| | Nº vagas: 2 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 1 | Nº banheiros: 3 | Idade aparente: 15 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+) | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | |
| | Imobiliária: RR IMOVEIS | | Contato: | Telefone: (11) 3539-7575 | |
| | Área Construída: 120,00 m ² | Data: 15/04/2025 | Valor: R\$ 830.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MDM3UTMyETM | | | | |

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 | 81,00 | 0,9 | 7.777,78 | 85 | 0,9524 | 0,8081 | 0,9939 | 1,0038 | 1,0000 | 1,0000 | -1.600,91 | 6.176,86 | 0,7942 | 6.176,86 |
| 2 | 800.000,00 | 84,00 | 0,9 | 8.571,43 | 85 | 0,9524 | 0,8081 | 1,0030 | 0,9420 | 1,0000 | 1,0000 | -2.216,64 | 6.354,78 | 0,7414 | 6.354,78 |
| 3 | 650.000,00 | 96,00 | 0,9 | 6.093,75 | 85 | 0,9524 | 0,8081 | 1,0370 | 0,9623 | 1,0000 | 1,0000 | -1.244,46 | 4.849,29 | 0,7958 | 4.849,29 |
| 4 | 895.000,00 | 96,00 | 0,9 | 8.390,63 | 85 | 0,9524 | 0,8081 | 1,0370 | 1,0038 | 1,0000 | 1,0000 | -1.365,20 | 7.025,42 | 0,8373 | 7.025,42 |
| 5 | 830.000,00 | 120,00 | 0,9 | 6.225,00 | 85 | 0,9524 | 0,8081 | 1,0472 | 1,0038 | 1,0000 | 1,0000 | -949,89 | 5.275,11 | 0,8474 | 5.275,11 |
| AV | | 83,00 | | | | | | | | | | | | | 5.936,29 |

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\$) |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---|------------------------|
| 5.936,29 | 871,31 | 7.717,18 | 4.155,41 | 14,68 | 20,13 | 492.712,38 |

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

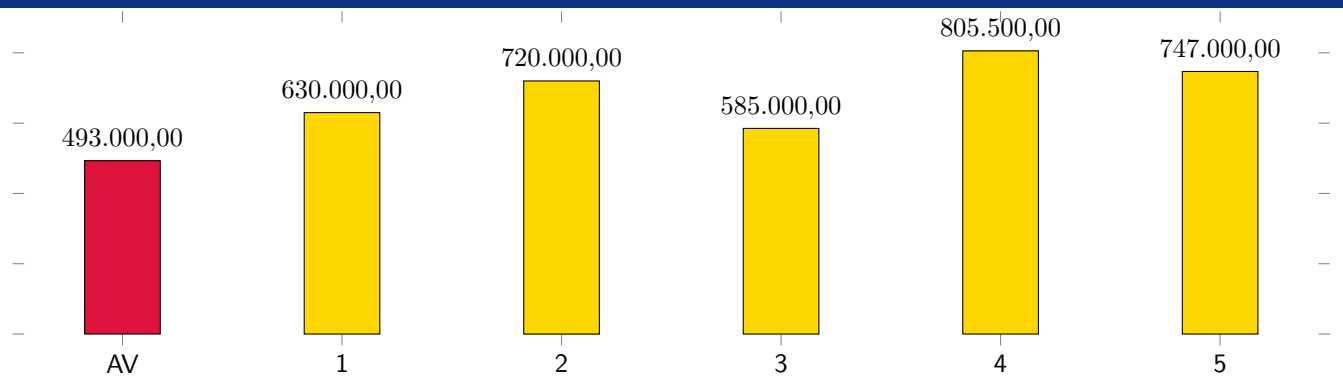
R\$ 493.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta