

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010447827	Data Solicitação 22/09/2025
Empresa responsável G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.	Avaliador responsável José Ricardo Bechelli Mateus	CREA 5060881245
Proponente JOSE RODRIGO DE JESUS VENTURINI		CPF/CNPJ 343.129.628-98

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua dos Alecrins	Número 335	Complemento CASA	
Bairro Flórida	Município Praia Grande	UF SP	CEP 11708170
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 66.344	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI PRIA GRANDE/SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
TERRENO
511,00m²
R\$ 1.942,44/m²
R\$ 992.588,57
ÁREA CONSTRUÍDA
232,19m²
R\$ 2.453,47/m²
R\$ 569.671,66
VALOR DE MERCADO
R\$ 1.562.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 1.093.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - pedras e pintura
17 - Esquadrias Outro - alumínio e madeira	18 - Área Privativa (em m²) 232,19
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 232,19
21 - Área Averbada (em m²) 232,19	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
casa	1	não vistoriado	não vistoriado	não vistoriado

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 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	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 511,00	04 - Testada/Frente (em metros) 21,79
05 - Fundos (em metros) 27,25	06 - Lado Direito (em metros) 19,46
07 - Lado Esquerdo (em metros) 2,27	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? Não
03 - Observações Não foi fornecido o IPTU	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	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 - 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. A área de construção foi extraída do Laudo de Concessão.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.550.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Zequinha de Abreu, 0, Solemar			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 260,00	Valor R\$ 1.550.000,00		
	Idade aparente 4	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 312,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-casa-a-venda-no-balneario-florida-praia-grande-299328977.html			

AMOSTRA 2	R\$ 1.430.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua das Papoulas, 0, Real			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 165,00	Valor R\$ 1.430.000,00		
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 240,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-praia-com-3-dormitorios-a-venda-por-r-3011575935.html			

AMOSTRA 3	R\$ 1.050.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Araxá, 0, Real			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 10
	Área privativa 187,00	Valor R\$ 1.050.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 500,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-praia-grande-sp-bairro-real-5-3012152134.html?duplicated=true			

AMOSTRA 4	R\$ 1.100.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Visconde de Mauá, 0, Real			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 250,00	Valor R\$ 1.100.000,00		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 330,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-4-dormitorios-no-florida-em-praia-grande-sp-2981374607.html			

AMOSTRA 5	R\$ 1.300.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Barão de Penedo, 0, Real			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 148,00	Valor R\$ 1.300.000,00		
	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-jardim-real-3017782543.html			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova(até 5 anos)	80	6,25	0,000	20	0,026
1	4	Nova(até 5 anos)	80	5,00		20	0,021
2	5	Nova(até 5 anos)	80	6,25		20	0,026
3	20	Regular	80	25,00	0,025	20	0,142
4	15	Regular	80	18,75	0,025	20	0,107
5	1	Nova(até 5 anos)	80	1,25		20	0,005

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	232,19	R\$ 2.800,00	0,90	0,026	R\$ 2.453,47	R\$ 569.671,66
1	260,00	R\$ 2.800,00	1,20	0,021	R\$ 3.289,44	R\$ 855.254,40
2	165,00	R\$ 2.800,00	1,00	0,026	R\$ 2.727,20	R\$ 449.988,00
3	187,00	R\$ 2.800,00	0,60	0,142	R\$ 1.441,44	R\$ 269.549,28
4	250,00	R\$ 2.800,00	0,70	0,107	R\$ 1.750,28	R\$ 437.570,00
5	148,00	R\$ 2.800,00	1,20	0,005	R\$ 3.343,20	R\$ 494.793,60

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	312,00	R\$ 694.745,60	R\$ 2.226,75	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 1.883,83
2	240,00	R\$ 980.012,00	R\$ 4.083,38	0,70	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,610	S	R\$ 2.241,78
3	500,00	R\$ 780.450,20	R\$ 1.560,90	1,30	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	1,290	S	R\$ 1.812,21
4	330,00	R\$ 662.430,00	R\$ 2.007,36	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 1.716,30
5	250,00	R\$ 805.206,40	R\$ 3.220,83	0,80	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 2.058,11

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.942,44	R\$ 1.359,71	R\$ 2.525,18

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.942,44	R\$ 1.799,52	R\$ 2.085,36

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
208.8773	10.7533	1.53	0.1472

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
511,00	R\$ 1.942,44	R\$ 992.588,57
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
232,19	R\$ 2.453,47	R\$ 569.671,66

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.562.260,23
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.562.000,00
Fator de liquidez	0,6999
Valor de venda forçada	R\$ 1.093.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.562.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Bernardo do Campo, Segunda-feira, 29 de Setembro 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 DENCIONAL 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.

24/09/2025 09:21

24°4'1"S / 46°33'57"W



vista da rua

24/09/2025 09:21

24°4'0"S / 46°33'58"W



fachada

24/09/2025 09:22

24°4'0"S / 46°33'59"W



fachada