

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010221796	Data Solicitação 10/10/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente Fernando De Araujo Callejon		CPF/CNPJ 380.241.458-63

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua General Florêncio	Número 1068	Complemento AP 153 TP F UNO CONDOMINIO	
Bairro Quitaúna	Município Osasco	UF SP	CEP 06182002
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 125.307	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

96,64m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 6.727,23/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 650.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 476.000,00

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) 5
05 - Ano Construção 2017	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 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 96,64
19 - Área Comum (em m²) 72,45	20 - Área Total (em m²) 169,09
21 - Área Averbada (em m²) 169,09	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
-	-	-	-	-

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 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	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Outro - trêm	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 1,86

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 externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	04 - Observações Finais AP 153 TP F UNO CONDOMINIO

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 450.000,00																								
	Endereço Rua José Lourdes Cordeiro, 346 , Quitaúna																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Apartamento</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>2</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>54,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 450.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 8.333,33</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>10</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td>Estado de conservação</td><td>NovajRegular</td><td colspan="2"></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	1	Área privativa	54,00	Valor	R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 8.333,33			Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	NovajRegular			URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/892977794/comprar/apartamento-2-quartos-quitauna-osasco?from_route=%22condominium_page%22
Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	1																		
Área privativa	54,00	Valor	R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 8.333,33																				
Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	NovajRegular																				
	Endereço Rua José Lourdes Cordeiro, 346 , Quitaúna																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Apartamento</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>2</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>54,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 428.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 7.925,93</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>10</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td>Estado de conservação</td><td>NovajRegular</td><td colspan="2"></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	1	Área privativa	54,00	Valor	R\$ 428.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.925,93			Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	NovajRegular			URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/894482467/comprar/apartamento-2-quartos-quitauna-osasco?from_route=%22condominium_page%22
Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	1																		
Área privativa	54,00	Valor	R\$ 428.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.925,93																				
Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	NovajRegular																				
	Endereço Rua José Lourdes Cordeiro, 347 , Quitaúna																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Apartamento</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>1</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>50,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 399.900,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 7.998,00</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>13</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td>Estado de conservação</td><td>NovajRegular</td><td colspan="2"></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1	Área privativa	50,00	Valor	R\$ 399.900,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.998,00			Idade aparente	13	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	NovajRegular			URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-quitauna-bairros-osasco-com-garagem-50m2-venda-RS399900-id-2751550098/
Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1																		
Área privativa	50,00	Valor	R\$ 399.900,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.998,00																				
Idade aparente	13	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	NovajRegular																				
	Endereço Rua General Florêncio, 1068 , Quitaúna																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Apartamento</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>2</td><td>Qtd. Vagas</td><td>2</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>100,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 750.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 7.500,00</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>5</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td>Estado de conservação</td><td>Novaj(até 5 anos)</td><td colspan="2"></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	2	Área privativa	100,00	Valor	R\$ 750.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.500,00			Idade aparente	5	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novaj(até 5 anos)			URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-quitauna-bairros-osasco-com-garagem-100m2-venda-RS749999-id-2819127218/?source=ranking%2Ccrp
Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	2																		
Área privativa	100,00	Valor	R\$ 750.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.500,00																				
Idade aparente	5	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novaj(até 5 anos)																				
	Endereço Rua General Florêncio, 1068 , Quitaúna																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Apartamento</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>2</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>53,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 399.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 7.528,30</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>5</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td>Estado de conservação</td><td>Nova(até 5 anos)</td><td colspan="2"></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	1	Área privativa	53,00	Valor	R\$ 399.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.528,30			Idade aparente	5	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Nova(até 5 anos)			URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/895071342/comprar/apartamento-2-quartos-quitauna-osasco?from_route=%22condominium_page%22
Tipo de Imóvel	Apartamento	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	1																		
Área privativa	53,00	Valor	R\$ 399.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.528,30																				
Idade aparente	5	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Nova(até 5 anos)																				

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	54,00	R\$ 8.333,33	0,90	1,05	0,78	1,04	1,00	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 6.525,00
2	54,00	R\$ 7.925,93	0,90	1,05	0,78	1,04	1,01	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 6.277,33
3	50,00	R\$ 7.998,00	0,90	1,05	0,78	1,07	1,04	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 6.766,31
4	100,00	R\$ 7.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.750,00
5	53,00	R\$ 7.528,30	0,90	1,05	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 7.317,51
		R\$ 7.857,11												R\$ 6.727,23

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.727,23	R\$ 4.709,06	R\$ 8.745,40

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.727,23	R\$ 6.463,60	R\$ 6.990,86

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
385.2854	5.7273	1.53	0.0784

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
96,64	R\$ 6.727,23	R\$ 650.119,52

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 650.119,52
Fator de liquidez	0,7323
Valor de venda forçada	R\$ 476.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 650.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 11 de Outubro 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 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 operar 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.

10/10/2025 15:30

23°31'58"S / 46°48'46"W



Fachada

10/10/2025 15:30

23°31'58"S / 46°48'45"W



Fachada

10/10/2025 15:31

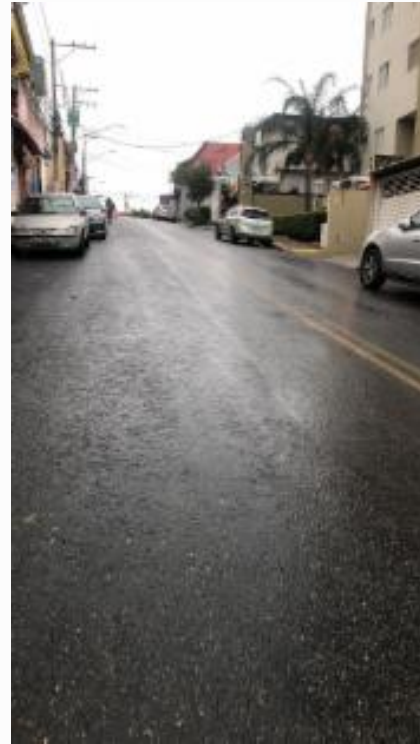
23°31'58"S / 46°48'46"W



Fachada

10/10/2025 15:31

23°31'58"S / 46°48'46"W



Via de acesso

10/10/2025 15:31

23°31'58"S / 46°48'46"W



Vizinho do lado esquerdo

10/10/2025 15:31

23°31'59"S / 46°48'46"W



Fachada

10/10/2025 15:32

23°31'59"S / 46°48'46"W



Identificação

10/10/2025 15:32

23°31'59"S / 46°48'46"W



Acesso de veículos

10/10/2025 15:32

23°31'59"S / 46°48'46"W



Identificação

10/10/2025 15:32

23°31'59"S / 46°48'46"W



Fachada

10/10/2025 15:32

23°31'59"S / 46°48'46"W



Fachada

10/10/2025 15:32

23°31'59"S / 46°48'46"W



Portaria

10/10/2025 15:33

23°32'0"S / 46°48'46"W



Fachada

10/10/2025 15:33

23°32'0"S / 46°48'46"W



Fachada

10/10/2025 15:35

23°32'0"S / 46°48'46"W



Fachada

10/10/2025 15:35

23°31'59"S / 46°48'46"W



Portaria

10/10/2025 15:35

23°31'59"S / 46°48'46"W



Fachada