



Laudo de avaliação de imóveis

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JANDERSON DE JESUS		Nº CPF / CNPJ 01331635128		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 230.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 13.210	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 13.210	
Logradouro AV EUGENIO MILLER		Nº 488		Andar	
Bairro/Setor CHACARA MARTHA		Cidade FRANCISCO MORATO		Complemento	
		UF SP		CEP 07996-200	Latitude -23.300318 Longitude -46.721801
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Comercial ☐ Industrial		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/ Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☐ Rede Bancária ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Suburbano ☐ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Industrial ☐ Residencial	
				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo	
				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo	
				Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 125,750000 % Testada (Frente): 5,00 m Fundos 5,00 m Lado Direito: 25,12 m Lado Esquerdo: 25,12 m	
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa		Contato Telefônico Acompanhante: 0	
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☒ Outro - Descrever Abaixo					
Vistoria externa					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
				Nº de Elevadores:	
				Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) ☐ Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado	
				Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial					
Fechamento das Paredes: Alvenaria					
Total de Banheiros: 0					
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2	
Dimensões				Nº Vagas Estacionamento	
Área Privativa: 118,55 m²		Área Comum (m²): 0,00 m²		Cobertas 1 Descobertas 1 Privativas 2	
Área Total (m²): 118,55 m²		Área não Averbada 0 m²			
				Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
				Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	

Manifestações sobre a garantia

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 ☐ Não

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria:

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

X

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

X

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

X

4) O imóvel possui vaga de garagem?

X

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

X

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

X

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

X

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

X

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

X

10) O imóvel possui características uni-familiares?

X

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

X

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

X

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

X

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

X

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

X

Observações Finais

Coordenadas do imóvel: -23.30043485154096, -46.72176997919975 Área da matrícula Nº 13.210: Terreno: 125,75m²; Construção: 118,55m²; Casa Nº 488 situado à Avenida Eugenio Miller - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº 13.210.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒ Área Privativa

☐ Área Total (m²)

☐ Terreno

1

Logradouro AV EUGENIO MILLER

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CHACARA MARTHA

Cidade FRANCISCO MORATO

UF SP

CEP 07996-200

Latitude -23.300711

Longitude -46.722980

Descrição Casa para Venda em Francisco Morato, Chácara Martha, 3 dormitórios, 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas

Fonte de Informações Habifranco imobiliária

Telefone 0

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00

Data Venda / Oferta 02/07/2026

Valor m² R\$ 4.237,29

Padrão Normal/Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 118,00

Área Privativa 118

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro AV EUGENIO MILLER

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CHACARA MARTHA

Cidade FRANCISCO MORATO

UF SP

CEP 07996-200

Latitude -23.300711

Longitude -46.722980

Descrição Sobrado 2 dormitórios R\$ 310.000 - Vila Eliza - Franco da Rocha/SP

Fonte de Informações VIVA IMOB

Telefone 0

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 310.000,00

Data Venda / Oferta 02/07/2026

Valor m² R\$ 5.166,67

Padrão Normal/Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R PERNAMBUCO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA ELIZA

Cidade FRANCO DA ROCHA

UF SP

CEP 07865-440

Latitude -23.304102

Longitude -46.722233

Descrição Casa com 3 quartos à venda na Rua Pernambuco, 191, Vila Eliza, Franco da Rocha

Fonte de Informações Casa bellu imóveis

Telefone 0

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 02/07/2026

Valor m² R\$ 4.375,00

Padrão Normal/Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R CONCEICAO DA SILVA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA DOS COMERCIARIOS

Cidade FRANCO DA ROCHA

UF SP

CEP 07865-140

Latitude

Longitude

Descrição Casa, Vila dos Comerciários, Franco da Rocha, SP

Fonte de Informações Dan Sales imóveis

Telefone 0

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 405.000,00

Data Venda / Oferta 02/07/2026

Valor m² R\$ 4.402,17

Padrão Normal/Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 92,00

Área Privativa 92

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R CONCEICAO DA SILVA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA DOS COMERCIARIOS

Cidade FRANCO DA ROCHA

UF SP

CEP 07865-140

Latitude

Longitude

Descrição Casas para venda com Espaço gourmet e 2 quartos, 100 m² - Vila dos Comerciários

Fonte de Informações Casa Bellu Empreendimentos Imo

Telefone 0

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 430.000,00

Data Venda / Oferta 02/07/2026

Valor m² R\$ 4.300,00

Padrão Normal/Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra

Área (m²)

Valor (R\$)

Dados Iniciais (R\$/m²)

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

(7)

(8)

(9)

(10)

(11)

Homogeneização (R\$/m²)

Amostra 1

118,00

500.000,00

4.237,29

0,9500

1,0000

0,9900

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

3.985,17

Amostra 2

60,00

310.000,00

5.166,67

0,9500

1,0000

0,9100

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

4.466,59

Amostra 3

80,00

350.000,00

4.375,00

0,9500

1,0000

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

3.948,44

Amostra 4

92,00

405.000,00

4.402,17

0,9500

1,0000

0,9300

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

3.889,32

Amostra 5

100,00

430.000,00

4.300,00

0,9500

1,0000

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

3.880,75

Fatores:

(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 118,55

Valor m²: R\$ 4.034,05

Valor Edificação: R\$ 478.236,62

Valor de Liquidez: R\$ 335.000,00

Valor Imóvel:

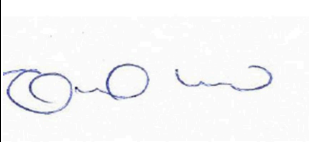
R\$ 478.236,62

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 478.000,00

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

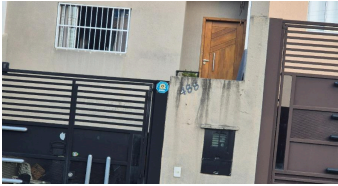
Página 2 / 6

Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 478.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e setenta e oito mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:				
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:				
Unidades Autônomas						
Nº da Matricula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
13.210	0	Indefinido		118,55	R\$ 478.000,00	R\$ 335.000,00
Valor Imóvel	R\$ 478.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e setenta e oito mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:			Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ		CREA / CAU 5061102131	
Nome Companhia Avaliação Alessandro Lima Sanchez EPP						
Local e Data SAO PAULO 03/07/2026						

"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 imóvelavaliado, 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".

Documentação Fotográfica		
Fotos imóvel		
		
Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 02/07/2026	Representação Identificação Numérica Descrição Data Foto 02/07/2026	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 02/07/2026
		
Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 02/07/2026	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 02/07/2026	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 02/07/2026
		
Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 02/07/2026		

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/07/2026

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/07/2026

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/07/2026

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/07/2026

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/07/2026

