

DADOS DO PEDIDO

|                                                            |                                                  |                                |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                   | Nº da Proposta<br>0010302165                     | Data Solicitação<br>31/07/2026 |
| Empresa responsável<br>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E | Avaliador responsável<br>Eng. José Roberto Gomes | CREA<br>0601238927             |
| Proponente<br>Pedro Barbosa De Lima Junior                 | CPF/CNPJ<br>226.157.448-79                       |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                |                          |                                                  |                 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Rua José Bonifácio | Número<br>199            | Complemento<br>AP 01, RESIDENCIAL JOSÉ BONIFÁCIO |                 |
| Bairro<br>Vila Assunção        | Município<br>Santo André | UF<br>SP                                         | CEP<br>09030550 |
| Tipo do imóvel<br>Apartamento  | Matrícula<br>108131      | Núm. Registro de Imóveis<br>1                    |                 |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

63,90m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 6.342,86/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 405.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 297.000,00

## QUESTIONÁRIO

## IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Apartamento

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

15

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

1

13 - N° de Vagas Cobertas

1

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

63,90

19 - Área Comum (em m²)

43,83

20 - Área Total (em m²)

107,73

21 - Área Averbada (em m²)

107,73

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 |
|----------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| -              | -          | -               | -                 | -                     |

## 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  
TV Satélite  
Vigilância Eletrônica

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**

Água  
Energia Elétrica  
Esgoto Pluvial  
Esgoto Sanitário  
Gás Canalizado  
Iluminação Pública  
Pavimentação  
Telefone

**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

**04 - Restritivos**

Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Lazer  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Shopping  
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**

Nenhum

**TERRENO****01 - Fração ideal (em %)**

23,72

**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**

vistoria externa

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

vistoria externa

**04 - Observações Finais**

AP 01, RESIDENCIAL JOSÉ BONIFÁCIO

# AMOSTRAS

## AMOSTRA 1

R\$ 340.000,00



Endereço  
**Rua Baependi, 100 , Vila Alzira**

|                                      |                                      |                                                  |                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Apartamento</b> | Qtd. Quartos<br><b>2</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>1</b>                       | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
| Área privativa<br><b>49,00</b>       | Valor<br><b>R\$ 340.000,00</b>       | Valor unitário (R\$/m²)<br><b>R\$ 6.938,78</b>   |                        |
| Idade aparente<br><b>5</b>           | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Nova(até 5 anos)</b> |                        |

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-alzira-bairros-santo-andre-com-garagem-49m2-venda-RS340000-id-2764538017/>

## AMOSTRA 2

R\$ 318.000,00



Endereço  
**Rua Baependi, 120 , Vila Alzira**

|                                      |                                      |                                                  |                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Apartamento</b> | Qtd. Quartos<br><b>2</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>1</b>                       | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
| Área privativa<br><b>42,00</b>       | Valor<br><b>R\$ 318.000,00</b>       | Valor unitário (R\$/m²)<br><b>R\$ 7.571,43</b>   |                        |
| Idade aparente<br><b>5</b>           | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Nova(até 5 anos)</b> |                        |

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-alzira-bairros-santo-andre-com-garagem-42m2-venda-RS318000-id-2764537727/>

## AMOSTRA 3

R\$ 360.000,00



Endereço  
**Rua Baependi, 125 , Vila Alzira**

|                                      |                                      |                                                |                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Apartamento</b> | Qtd. Quartos<br><b>2</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>1</b>                     | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
| Área privativa<br><b>42,00</b>       | Valor<br><b>R\$ 360.000,00</b>       | Valor unitário (R\$/m²)<br><b>R\$ 8.571,43</b> |                        |
| Idade aparente<br><b>10</b>          | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Nova Regular</b>   |                        |

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-alzira-bairros-santo-andre-com-garagem-42m2-venda-RS360000-id-2710835111/>

## AMOSTRA 4

R\$ 485.000,00



Endereço  
**Rua Visconde de Mauá, 95 , Vila Assunção**

|                                      |                                      |                                                  |                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Apartamento</b> | Qtd. Quartos<br><b>2</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>2</b>                       | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
| Área privativa<br><b>64,00</b>       | Valor<br><b>R\$ 485.000,00</b>       | Valor unitário (R\$/m²)<br><b>R\$ 7.578,13</b>   |                        |
| Idade aparente<br><b>5</b>           | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Nova(até 5 anos)</b> |                        |

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-assuncao-bairros-santo-andre-com-garagem-64m2-venda-RS485000-id-2873795193/?source=ranking%2Crp>

## AMOSTRA 5

R\$ 650.000,00



Endereço  
**Rua Javaés, 202 , Vila Assunção**

|                                      |                                      |                                                  |                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Apartamento</b> | Qtd. Quartos<br><b>3</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>2</b>                       | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
| Área privativa<br><b>82,00</b>       | Valor<br><b>R\$ 650.000,00</b>       | Valor unitário (R\$/m²)<br><b>R\$ 7.926,83</b>   |                        |
| Idade aparente<br><b>5</b>           | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Nova(até 5 anos)</b> |                        |

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-eldizia-bairros-santo-andre-com-garagem-82m2-venda-RS650000-id-2843635308/?source=ranking%2Crp>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

| CÁLCULOS AVALIATÓRIOS |           |                      |      |      |      |    |    |    |    |    |    |       |     |                       |
|-----------------------|-----------|----------------------|------|------|------|----|----|----|----|----|----|-------|-----|-----------------------|
|                       | Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1   | F2   | F3   | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT   | SAN | Valor homog. (R\$/m²) |
| 1                     | 49,00     | R\$ 6.938,78         | 0,90 | 1,14 | 0,91 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 1,050 | S   | R\$ 6.557,15          |
| 2                     | 42,00     | R\$ 7.571,43         | 0,90 | 0,99 | 0,91 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,900 | S   | R\$ 6.132,86          |
| 3                     | 42,00     | R\$ 8.571,43         | 0,90 | 0,87 | 0,95 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,820 | S   | R\$ 6.325,72          |
| 4                     | 64,00     | R\$ 7.578,13         | 0,90 | 1,00 | 0,91 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,910 | S   | R\$ 6.206,49          |
| 5                     | 82,00     | R\$ 7.926,83         | 0,90 | 1,00 | 0,91 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,910 | S   | R\$ 6.492,07          |
| R\$ 7.717,32          |           |                      |      |      |      |    |    |    |    |    |    |       |     | R\$ 6.342,86          |

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação)

| HOMOGENEIZAÇÃO |                      |                               |                               |
|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nº elementos   | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5              | R\$ 6.342,86         | R\$ 4.440,00                  | R\$ 8.245,71                  |

| SANEAMENTO    |                      |                               |                               |
|---------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nº elementos  | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5             | R\$ 6.342,86         | R\$ 6.218,95                  | R\$ 6.466,77                  |
| Desvio padrão | Coef. Variação       | T de Student                  | Intervalo Confiabilidade      |
| 181.0908      | 2.855                | 1.53                          | 0.0391                        |

| DETALHAMENTO DOS VALORES |                         |                     |
|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| Área averbada (m²)       | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 63,90                    | R\$ 6.342,86            | R\$ 405.308,54      |

| QUADRO DE RESUMO       |                |
|------------------------|----------------|
| Valor de avaliação     | R\$ 405.308,54 |
| Fator de liquidez      | 0,7323         |
| Valor de venda forçada | R\$ 297.000,00 |

| AVALIAÇÃO FINAL                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 405.000,00 |

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

---

São Paulo, Quarta-feira, 5 de Agosto de 2026



---

**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 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



logradouro



placa



fachada



logradouro



fachada



logradouro



rua



rua