

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010324424	Data Solicitação 15/01/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente IVAN GERALDO BENTO GARCIA SOBRINHO		CPF/CNPJ 010.323.958-85

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Fênix	Número 410	Complemento unid. 32 LOTE 32 QUADRA D	
Bairro Condomínio Fechado Village Haras São Luiz II	Município Salto	UF SP	CEP 13329160
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 18.804	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE SALTO - SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 2.012.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.408.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	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 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 606,83
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 606,83
21 - Área Averbada (em m²) 606,83	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
Sala	-	-	-	-

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 Regular
11 - Infraestrutura Interfone Jardins TV a Cabo TV Satélite 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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais 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 -	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) 2.571,72	04 - Testada/Frente (em metros) 41,95
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	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? 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? Não
07 - Observações Trata-se de imóvel isolado.	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 - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.350.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Polux, s/n , Condomínio Fechado Village Haras São Luiz II	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 350,00	Valor R\$ 1.350.000,00			
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Alto		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 2600,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://imobiliariabarao.com.br/comprar/sp/salto/condominio-fechado-village-haras-sao-luiz-ii/casa/33366181				

AMOSTRA 2	R\$ 2.250.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Polux, s/n , Condomínio Fechado Village Haras São Luiz II	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 10
	Área privativa 477,92	Valor R\$ 2.250.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Alto		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 2632,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.cabralentosimoveis.com.br/comprar/sp/salto/condominio-moradas-sao-luiz/casa/73133974				

AMOSTRA 3	R\$ 2.000.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Polux, s/n , Condomínio Fechado Village Haras São Luiz II	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 450,00	Valor R\$ 2.000.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Alto		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 2600,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://imobiliariabarao.com.br/comprar/sp/salto/condominio-fechado-village-haras-sao-luiz-ii/casa/68725818				

AMOSTRA 4	R\$ 1.800.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Zelino Moschini, s/n , Condomínio Zuleika Jabour	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 492,00	Valor R\$ 1.800.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Alto		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 1058,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-condominio-zuleika-jabour-salto-sp-492m2-id-2865226471/?source=ranking%2Cp				

AMOSTRA 5	R\$ 1.500.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Zelino Moschini, s/n , Condomínio Zuleika Jabour	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 412,00	Valor R\$ 1.500.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Alto		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 1069,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imobiliariabarao.com.br/comprar/sp/salto/condominio-zuleika-jabour/casa/32161115				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 2.012.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.408.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.012.000,00

COMENTÁRIOS	
-Informações extraídas da matrícula nº 18.804 do Registro de Imóveis de Salto - SP : Terreno com 2.571,72 m² e Construção com 606,83 m². -Informações extraídas do IPTU nº 01.07.0098.0100.0001: Terreno com 2.571,72 m² e Construção com 606,83 m². -Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 606,83 m² e área de terreno de 2571,72 m² -Para fins meramente informativos foi atribuído o valor de R \$505.000,00.	

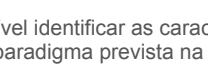
-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.800,00 a R\$4.800,00/m² por área construídas, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-Imóvel pertencente ao Condomínio Village Haras São Luiz II, conforme documentação fornecida.

-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 paradigmática prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 27 de Abril de 2026



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 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.



POCO X7 Pro

52mm | f/1.5 | 1/4448s | ISO80
16/01/2026 25°10'26"S 47°18'49"W

Fachada condomínio



POCO X7 Pro

35mm | f/1.5 | 1/5314s | ISO80
16/01/2026 25°10'26"S 47°18'49"W

Identificação condomínio



POCO X7 Pro

15mm | f/2.2 | 1/2586s | ISO50
16/01/2026 23°10'45" 47°18'30"W

Vista da via



POCO X7 Pro

15mm | f/2.2 | 1/2778s | ISO50
16/01/2026 23°10'45" 47°18'30"W

Vista da via

OS: 0010324424

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Village Haras São Luiz II

Logradouro: Rua Fênix, 410

Andar:

Complemento: unid. 32 LOTE 32
QUADRA D

CEP: 13329-160

Bairro: Condomínio Fechado Village Haras São Luiz II

Cidade: Salto - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 25

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior

Estado de Conservação IBAPE-SP: C


AvaliaçãoÁrea (m^2): 606,83Unitário (R\$/ m^2): 3.316,19

Valor (R\$): 2.012.360,84


Valor adotado (R\$):
2.012.000,00

OS: 0010324424


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Polux, S/N				
	CEP: 13329-153	Bairro: Condomínio Fechado Village Haras São Luiz II			Cidade: Salto - SP
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Imobiliária Barão		Contato:	Telefone: (11) 4029-1195	
	Área Construída: 350,00 m ²	Data: 17/01/2026	Valor: R\$ 1.350.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cD0xUjMzMTM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Polux, S/N				
	CEP: 13329-153	Bairro: Condomínio Fechado Village Haras São Luiz II			Cidade: Salto - SP
	Nº vagas: 10	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Cabral e Santos		Contato:	Telefone: (11) 2715-6555	
	Área Construída: 477,92 m ²	Data: 17/01/2026	Valor: R\$ 2.250.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gD0xUjMzMTM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Polux, S/N				
	CEP: 13329-153	Bairro: Condomínio Fechado Village Haras São Luiz II			Cidade: Salto - SP
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Imobiliária Barão		Contato:	Telefone: (11) 4029-1195	
	Área Construída: 450,00 m ²	Data: 17/01/2026	Valor: R\$ 2.000.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kD0xUjMzMTM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Zelino Moschini, S/N				
	CEP: 13329-210	Bairro: Condomínio Zuleika Jabour			Cidade: Salto - SP
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Imóveis De Luxo		Contato:	Telefone: (11) 9437-51020	
	Área Construída: 492,00 m ²	Data: 17/01/2026	Valor: R\$ 1.800.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AT0xUjMzMTM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Zelino Moschini, S/N				
	CEP: 13329-210	Bairro: Condomínio Zuleika Jabour			Cidade: Salto - SP
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Imobiliária barão		Contato:	Telefone: (11) 4029-1195	
	Área Construída: 412,00 m ²	Data: 17/01/2026	Valor: R\$ 1.500.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ET0xUjMzMTM				

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	1.350.000,00	350,00	0,9	3.471,43	75	1,0000	1,0000	0,9335	0,8888	1,0000	1,0000	-616,73	2.854,70	0,8223	2.854,70
2	2.250.000,00	477,92	0,9	4.237,11	75	0,9453	1,0000	0,9420	0,9472	1,0000	1,0000	-643,28	3.593,83	0,8482	3.593,83
3	2.000.000,00	450,00	0,9	4.000,00	75	0,9453	1,0000	0,9280	0,9370	1,0000	1,0000	-704,23	3.295,77	0,8239	3.295,77
4	1.800.000,00	492,00	0,9	3.292,68	75	0,9453	1,0000	0,9489	1,1531	1,0000	1,0000	200,88	3.493,56	1,0610	3.493,56
5	1.500.000,00	412,00	0,9	3.276,70	75	0,9453	1,0000	0,9527	1,1085	1,0000	1,0000	66,37	3.343,07	1,0203	3.343,07
AV		606,83													3.316,19

Resumo dos Resultados

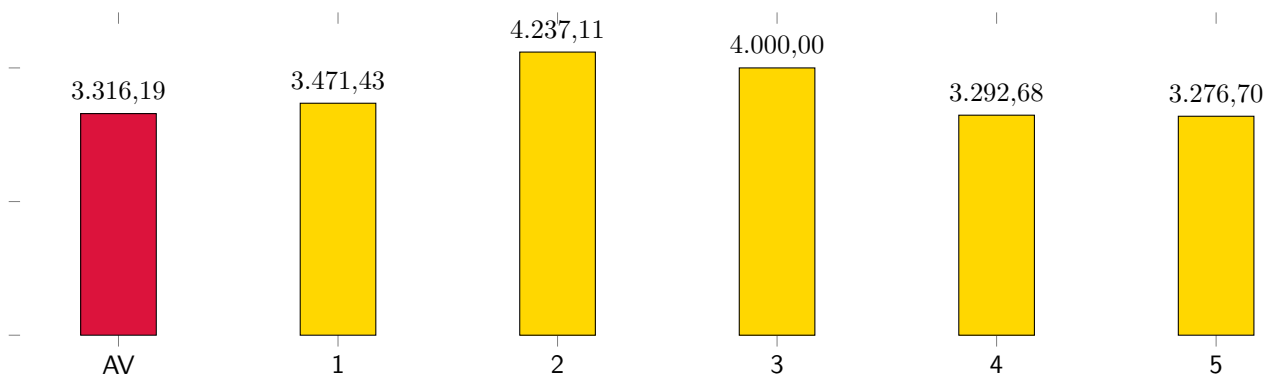
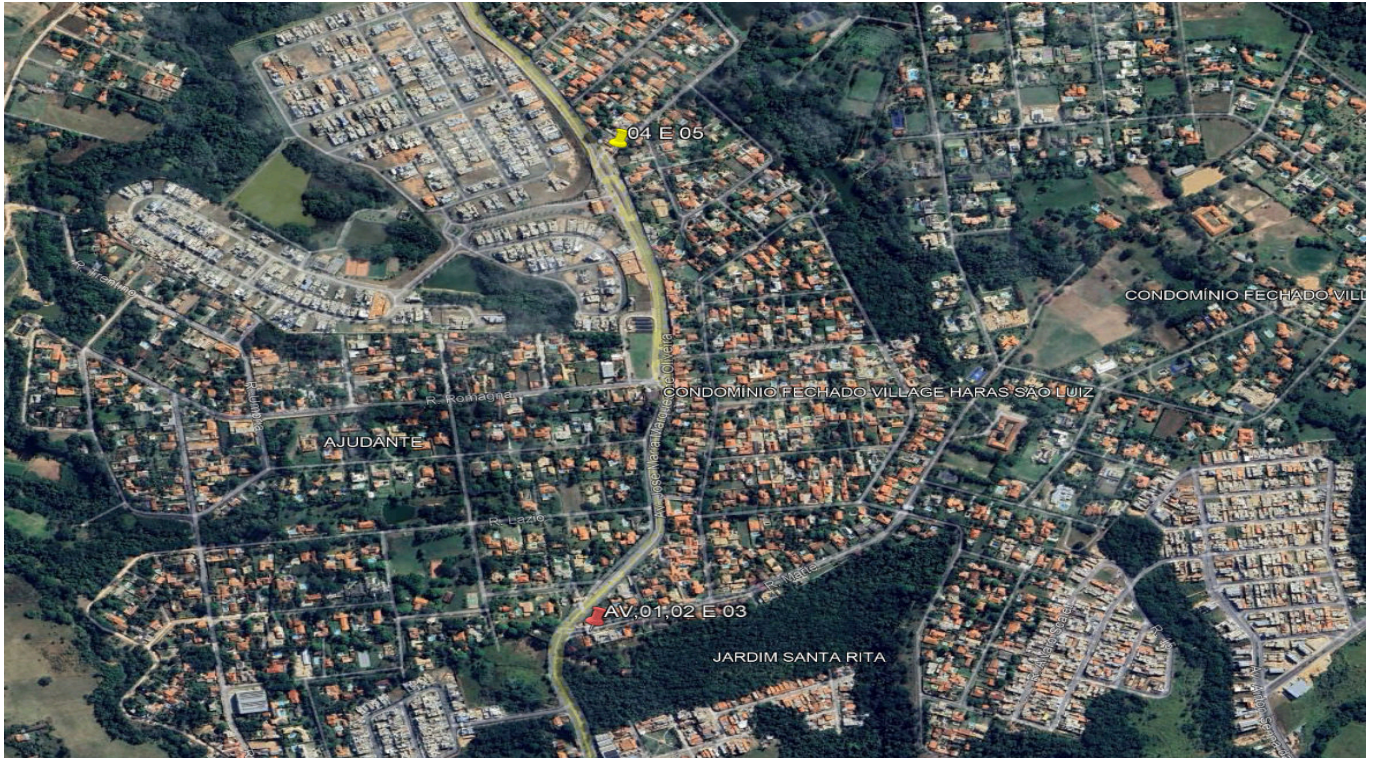
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.316,19	284,02	4.311,04	2.321,33	8,56	11,74	2.012.360,84

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

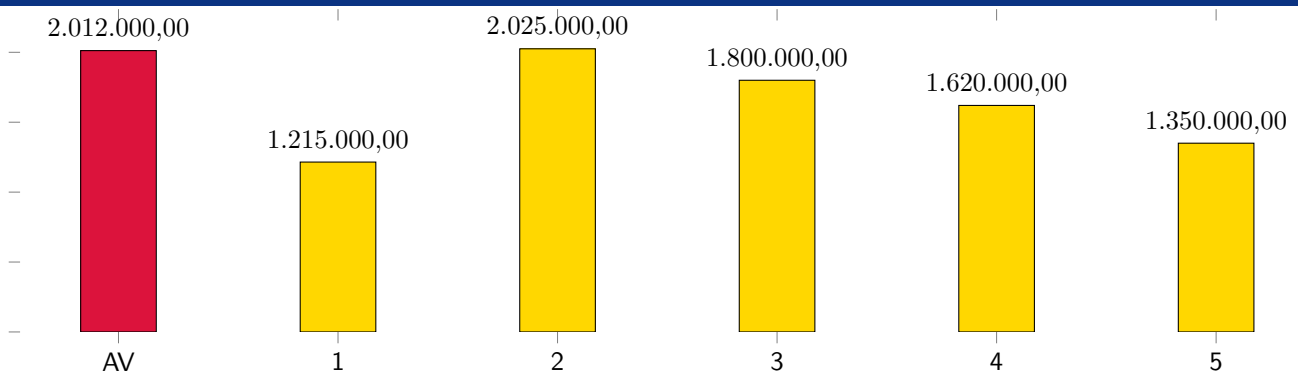
R\$ 2.012.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta