

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010416891</b>	Data Solicitação <b>03/11/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>ROBERTO FRAGA DOS SANTOS</b>		CPF/CNPJ <b>255.224.298-79</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Jorge Tibiriçá</b>	Número <b>41</b>	Complemento <b>APTO 52, CONDOMÍNIO GONZAGA FLAT SERVICE</b>	
Bairro <b>Gonzaga</b>	Município <b>Santos</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>11055250</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>40.749</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>3º CRI DE SANTOS - SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****32,14m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 10.159,18/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 327.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 229.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 0
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Outro - VISTORIA EXTERNA
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Outro - VISTORIA EXTERNA	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 0
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Outro - VISTORIA EXTERNA
<b>17 - Esquadrias</b> Outro - VISTORIA EXTERNA	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 32,14
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 25,32	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 57,46
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 0,00	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Leste	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNAb	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 0	<b>02 - Unidades por Andar</b> 0
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 0	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> VISTORIA EXTERNA	<b>08 - Uso do Edifício</b> Outro - VISTORIA EXTERNA
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> 25% - 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Em Desenvolvimento
<b>11 - Limites do Bairro</b> Gonzaga, Embaré, Macuco, Centro, Jose Menino	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 1,21

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Não	<b>06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>10 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - VISTORIA EXTERNA	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> VISTORIA EXTERNA
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> VISTORIA EXTERNA	<b>04 - Observações Finais</b> Tipo do imóvel: VISTORIA EXTERNA Coordenadas geográficas (GPS): 23°58'7.78"S 46°19'47.89"W

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 450.000,00
	Endereço <b>Rua Jorge Tibiriçá, 41/Cond. Gonzaga Flat Service , Gonzaga</b>
	Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas <b>Apartamento 1 1 1</b>
	Área privativa Valor Valor unitário (R\$/m²) <b>41,00 R\$ 450.000,00 R\$ 10.975,61</b>
	Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação <b>25 Médio Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-41m2-venda-RS450000-id-2824221329/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-41m2-venda-RS450000-id-2824221329/?source=ranking%2Ccrp</a>
AMOSTRA 2	R\$ 550.000,00
	Endereço <b>Rua Jorge Tibiriçá, 41/Cond. Gonzaga Flat Service , Gonzaga</b>
	Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas <b>Apartamento 1 1 1</b>
	Área privativa Valor Valor unitário (R\$/m²) <b>41,00 R\$ 550.000,00 R\$ 13.414,63</b>
	Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação <b>25 Médio NovalRegular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-41m2-venda-RS550000-id-2837105936/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-41m2-venda-RS550000-id-2837105936/?source=ranking%2Ccrp</a>
AMOSTRA 3	R\$ 450.000,00
	Endereço <b>Rua Jorge Tibiriçá, 41/Cond. Gonzaga Flat Service , Gonzaga</b>
	Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas <b>Apartamento 1 1 1</b>
	Área privativa Valor Valor unitário (R\$/m²) <b>36,00 R\$ 450.000,00 R\$ 12.500,00</b>
	Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação <b>25 Médio NovalRegular</b>
	URL <a href="https://www.lopes.com.br/imovel/REO308750/venda-flat-1-quarto-santos-gonzaga">https://www.lopes.com.br/imovel/REO308750/venda-flat-1-quarto-santos-gonzaga</a>
AMOSTRA 4	R\$ 477.000,00
	Endereço <b>Rua Bahia, 174/Cosmopolitan , Gonzaga</b>
	Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas <b>Apartamento 1 1 1</b>
	Área privativa Valor Valor unitário (R\$/m²) <b>36,00 R\$ 477.000,00 R\$ 13.250,00</b>
	Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação <b>20 Médio Regular</b>
	URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/flat-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-santos-gonzaga-RS477000/id-23805666/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/flat-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-santos-gonzaga-RS477000/id-23805666/</a>
AMOSTRA 5	R\$ 330.000,00
	Endereço <b>Avenida Marechal Floriano Peixoto, 241/Helbor , Pompéia</b>
	Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas <b>Apartamento 1 1 1</b>
	Área privativa Valor Valor unitário (R\$/m²) <b>25,00 R\$ 330.000,00 R\$ 13.200,00</b>
	Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação <b>15 Médio NovalRegular</b>
	URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/flat-a-venda-1-quarto-sp-santos-gonzaga-RS330000/id-33934650/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/flat-a-venda-1-quarto-sp-santos-gonzaga-RS330000/id-33934650/</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>I</b>	<b>III</b>

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	41,00	R\$ 10.975,61	0,95	1,00	0,92	1,00	1,00	1,01	-	-	-	0,930	S	R\$ 9.696,95
2	41,00	R\$ 13.414,63	0,95	1,00	0,92	0,89	1,00	0,98	-	-	-	0,790	S	R\$ 10.067,68
3	36,00	R\$ 12.500,00	0,95	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,920	S	R\$ 10.925,00
4	36,00	R\$ 13.250,00	0,95	1,05	0,92	1,00	0,93	0,99	-	-	-	0,890	S	R\$ 11.202,88
5	25,00	R\$ 13.200,00	0,95	0,95	0,92	0,94	0,88	1,02	-	-	-	0,710	S	R\$ 8.903,40
		<b>R\$ 12.668,05</b>												<b>R\$ 10.159,18</b>

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 10.159,18</b>	<b>R\$ 7.111,43</b>	<b>R\$ 13.206,94</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 10.159,18</b>	<b>R\$ 9.521,45</b>	<b>R\$ 10.796,92</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>932.0394</b>	<b>9.1744</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1255</b>

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>32,14</b>	<b>R\$ 10.159,18</b>	<b>R\$ 326.516,10</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 326.516,10</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 229.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 327.000,00</b>

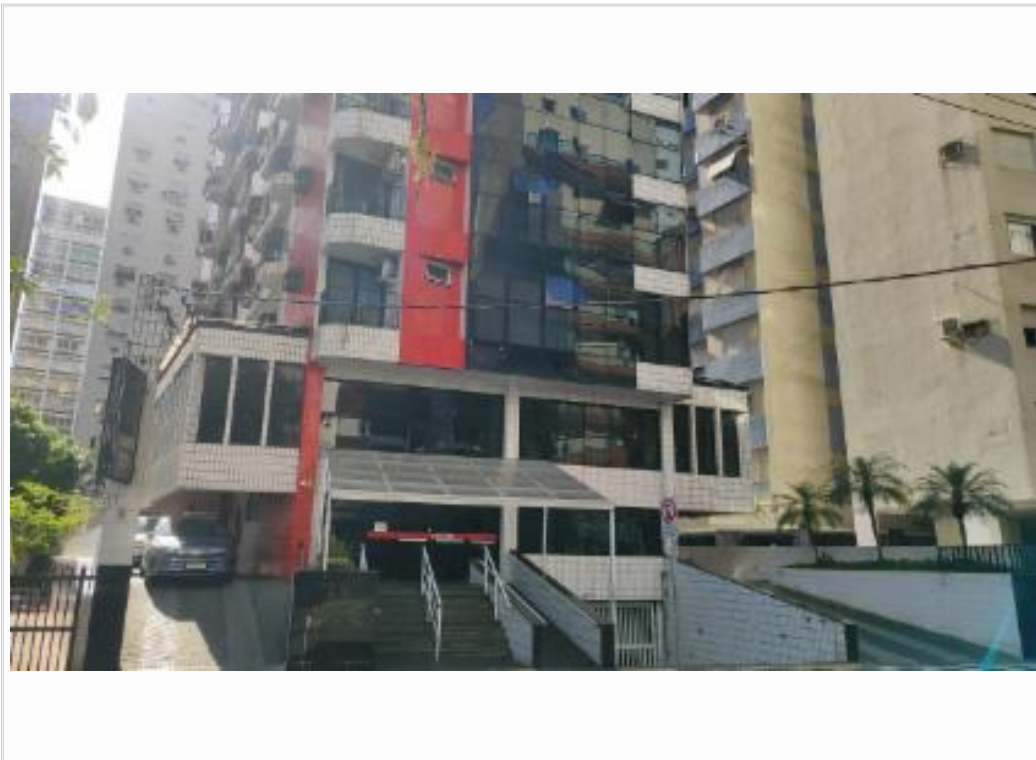
**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 10 de Novembro de 2025

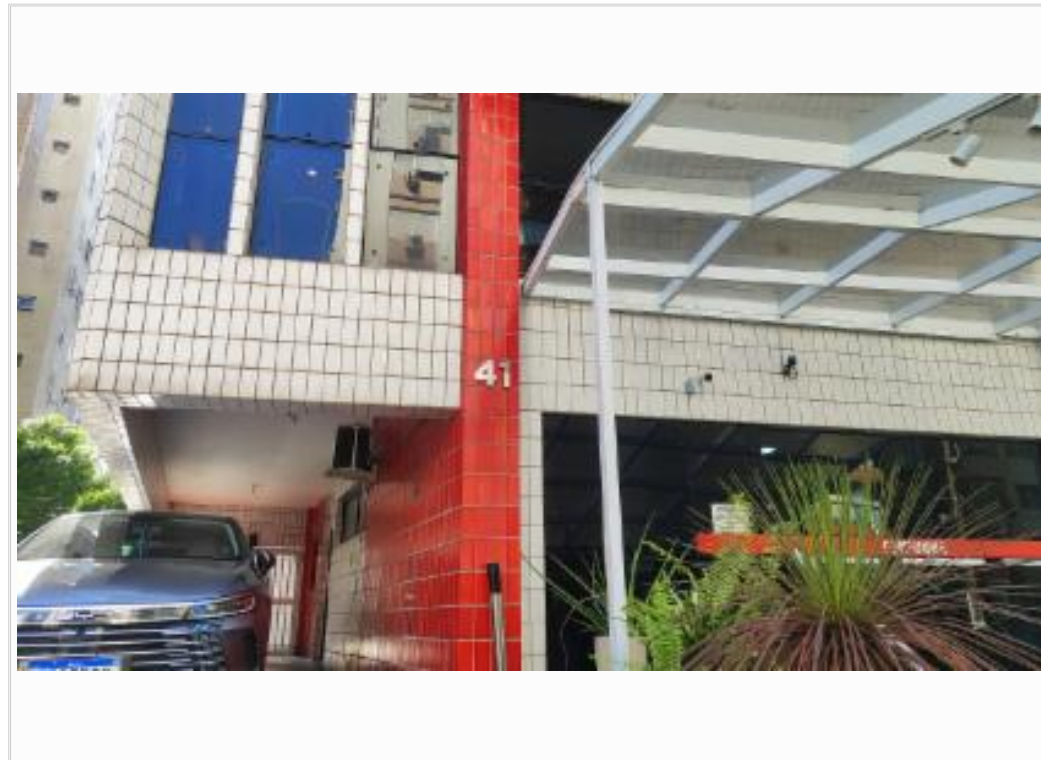
**Eng. José Roberto Gomes**

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 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



Identificação



Fachada



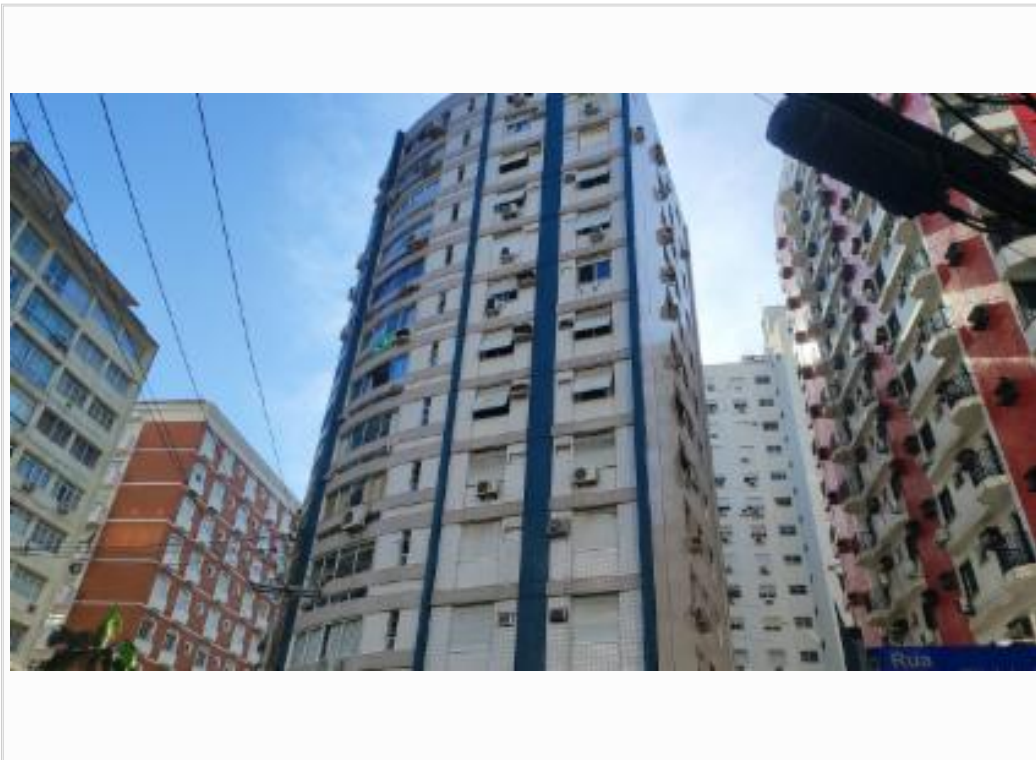
Rua le.



Rua Id



Placa da rua



Vizinho Le



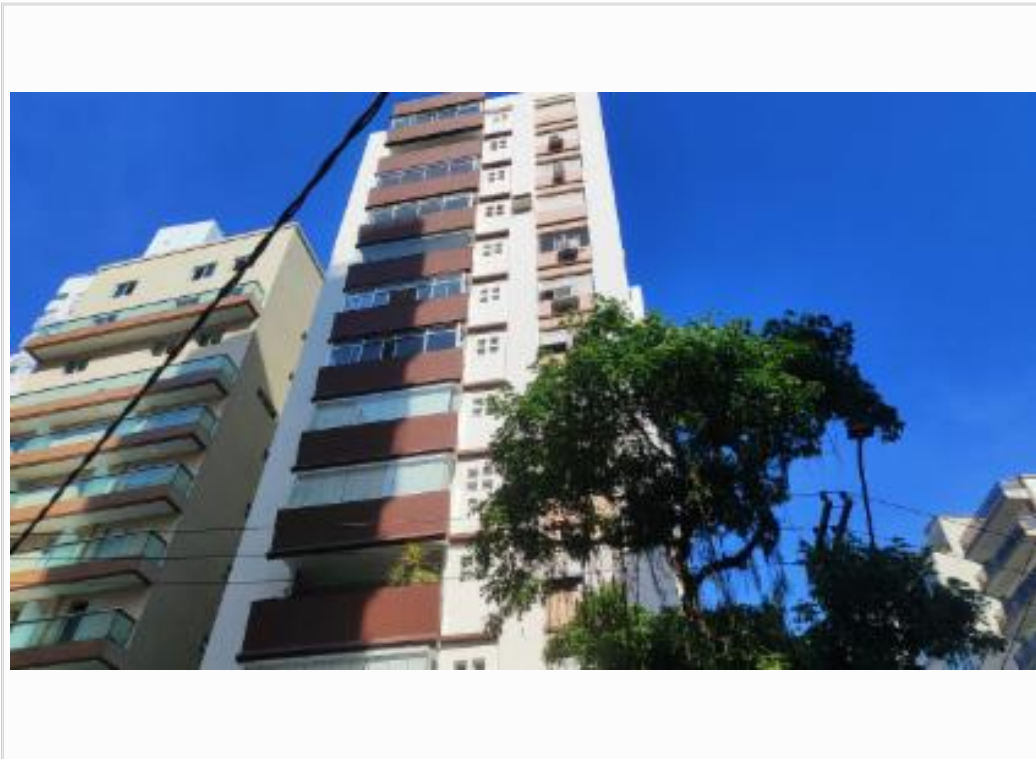
Vizinho Le ID



Vizinho Id



Vizinho Id ID



Vizinho frontal



Vizinho frontal ID



Localização.



Quadra x Lote.