

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010303817	Data Solicitação 20/05/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente EDUARDO FERNANDES	CPF/CNPJ 255.407.898-06	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Estrada Takashi Kobata	Número 2.065	Complemento Casa, Condomínio Residencial Oliveira		
Bairro Jardim Europa	Município Suzano	UF SP	CEP 08696040	
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 83.585	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI SUZANO - SP	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
I
VALOR DE MERCADO
R\$ 311.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 229.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO														
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação												
Sobrado		Condomínio												
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)												
Habitado		5												
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel												
2018		Bom												
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel												
Normal		Residencial												
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade												
Alvenaria		2												
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios												
1		1												
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas												
1		0												
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal												
0		Pintura												
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)												
Alumínio		86.95												
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)												
59.53		146.48												
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)												
146.48		0												
23 - Face do Imóvel														
Norte														
24 - Cômodos														
<table><tr><th>Tipo de cômodo</th><th>Quantidade</th><th>Acabamento piso</th><th>Acabamento parede</th><th>Acabamento forro/teto</th></tr><tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>					Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	-	-	-	-	-
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	10 - Estado de Conservação
Normal	Bom
11 - Infraestrutura	
Interfone	
Jardins	
Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Iluminação Pública
	Pavimentação
	Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança	Urbano
Lazer	
Ônibus	
Coleta de Lixo	
Escola	
Clínicas/Hospitais	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
0.01	0.01
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
	4.22

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - vistoria externa	vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
vistoria externa	casa 23, Residencial Oliveira I

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 240.000,00
	Endereço	Estrada Takashi Kobata, 1567 , Jardim Europa			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	1	1	
	Área privativa	Valor			
	72,00	R\$ 240.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	NovaRegular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	0,01	Médio	Terreno Plano		
	URL				
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-europa-bairros-suzano-com-garagem-72m2-venda-RS240000-id-2697585123/?source=ranking%2Crp				

AMOSTRA 2					R\$ 320.000,00
	Endereço	Estrada Takashi Kobata, 2065 , Jardim Europa			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	1	1	
	Área privativa	Valor			
	80,00	R\$ 320.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	5	Médio	Nova(até 5 anos)		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	0,01	Médio	Terreno Plano		
	URL				
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-europa-bairros-suzano-com-garagem-80m2-venda-RS320000-id-2567328244/?source=ranking%2Crp				

AMOSTRA 3					R\$ 250.000,00
	Endereço	Estrada Portão Honda, 2800 , Jardim Revista			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	1	2	
	Área privativa	Valor			
	48,00	R\$ 250.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	NovaRegular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	0,01	Médio	Terreno Plano		
	URL				
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-revista-bairros-suzano-com-garagem-48m2-venda-RS250000-id-2752927974/?source=ranking%2Crp				

AMOSTRA 4					R\$ 290.000,00
	Endereço	Avenida Jaguari, 300 , Cidade Boa Vista			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	1	2	
	Área privativa	Valor			
	60,00	R\$ 290.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	5	Médio	Nova(até 5 anos)		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	0,01	Médio	Terreno Plano		
	URL				
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-boa-vista-bairros-suzano-com-garagem-60m2-venda-RS290000-id-2778917115/?source=ranking%2Crp				

AMOSTRA 5					R\$ 320.000,00
	Endereço	Avenida Jaguari, 400 , Cidade Boa Vista			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	2	1	
	Área privativa	Valor			
	87,00	R\$ 320.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	NovaRegular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	0,01	Médio	Terreno Plano		
	URL				
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-cidade-boa-vista-bairros-suzano-com-garagem-87m2-venda-RS320000-id-2806929257/?source=ranking%2Crp				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	I	III

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 311.000,00
Fator de liquidez	0,7363
Valor de venda forçada	R\$ 229.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 311.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 25 de Maio 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.

24/05/2025 10:56

23°30'30"S / 46°17'6"W



fachada

24/05/2025 10:56

23°30'30"S / 46°17'5"W



rua

24/05/2025 10:56

23°30'30"S / 46°17'5"W



rua

24/05/2025 10:56

23°30'30"S / 46°17'6"W



rua

24/05/2025 10:56

23°30'30"S / 46°17'5"W



condominio

24/05/2025 10:57

23°30'30"S / 46°17'6"W



fachada

24/05/2025 10:57

23°30'30"S / 46°17'5"W



fachada



fachada

Habilitar para cópia

Desfazer

Data:

23/05/2025

Tipologia:

Casa

Endereço:

Estr. Takashi Kobata, 2065

Área privativa

86,95

m²

Área privativa homog.

86,95

m²

Número de vagas

1

1,00

Padrão construtivo

1,386

médio

Idade aparente

5

anos

IPCA SELIC

5,53%

Andar /pavimento

1

b

Estado conserv.

b

Fator fonte

0,90

101,00

311.000,00

Coef. Resid. (R)

20%

DADOS COMPARATIVOS

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

	Fonte/Fone/Condomínio	Localização	Nº/Bairro/CEP	Natureza	Valor R\$	Área Priv (m²)	N.º Vagas	Idade Apar	Andar	Índice Local	Fator Fonte	Fator Andar	Fator Vaga	Fator Padrão	Fator Padrão	Estado Conserv	Fator Idade/Conserv.	Fator Transposição	Vl. Unit. (inicial) R\$/m²	Vl. Unit. (final) R\$/m²
1	Red Consultoria de (11) 4741-4800 Residencial Castor I	Estr. Takashi Kobata Banheiros 1 Dormitórios 2	1567 Jardim Europa 08696-040	oferta airros-suz	240.000,00 3.333,33	72,00	1	10	1	100	0,90	1,00	1,00	Padrão Médio -- 1,212	1,14	b	1,04	1,00	3333,33	3.556,80
2	CONNEXÃO IMÓVEIS (11) 4292-3333 Residencial Oliveira I	Estr. Takashi Kobata Banheiros 1 Dormitórios 2	2065 Jardim Europa 08696-040	oferta airros-suz	320.000,00 4.000,00	80,00	1	5	1	100	0,90	1,00	1,00	Padrão Médio 1,386	1	b	1,00	1,00	4000,00	3.600,00
3	IMOB DIGITAL (11) 93006-5645 Condomínio Residencial S	Estr. Portão do Ronda Banheiros 1 Dormitórios 2	2800 Boa Vista Paulista 08694-080	oferta airros-suz	250.000,00 5.208,33	48,00	2	10	1	100	0,90	1,00	0,95	Padrão Superior 1,776	0,78	b	1,04	1,00	5208,33	3.612,38
4	Led Noqueira Corretor de (11) 97167-0785 Condomínio Residencial F	Av. Jaguari Banheiros 1 Dormitórios 2	300 Cidade Boa Vista 08693-010	oferta suzano-C	290.000,00 4.833,33	60,00	2	5	1	100	0,90	1,00	0,95	Padrão Médio ++ 1,560	0,89	b	1,00	1,00	4833,33	3.677,93
5	AMARAL NEGOCIOS (11) 4742-4578 Residencial Villas Suzano	Av. Jaguari Banheiros 2 Dormitórios 2	400 Cidade Boa Vista 08693-010	oferta bairros-suz	320.000,00 3.678,16	87,00	1	10	1	100	0,90	1,00	1,00	Padrão Médio 1,386	1,00	b	1,04	1,00	3678,16	3.442,76

CONSIDERAÇÕES

A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.

Vida útil (anos)

60

Área

vagas

padrão

idade

Vr. unitário

Valor do imóvel - R\$

86,95

1

1,386

5

3.577,97

311.000,00

229.000,00

MÉDIA DESV. PADRÃO LIM. SUP. LIM. INF. MÉDIA PONDER.

R\$ R\$ R\$ R\$

3.577,97 87,16 4.651,36 2.504,58 3.577,97