

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 641200342587	Data Solicitação 01/04/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente JENNIFER CENTURION DE FACIO	CPF/CNPJ 319.182.248-89	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA GEORGIA	Número 89	Complemento Residencial San Diego	
Bairro Centro	Município Vargem Grande Paulista	UF SP	CEP 06730000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 97083	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Cotia\SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.058.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 741.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**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) 10
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 2
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) 216.05
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 216.05
21 - Área Averbada (em m²) 216.05	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

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 R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal-alto

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

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

Centro Comercial

Coleta de Lixo

Escola

Rede Bancária

Clínicas/Hospitais

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

Novo

11 - Limites do Bairro

Centro e Res. San Diego

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)

505.47

04 - Testada/Frente (em metros)

13.27

05 - Fundos (em metros)

12

06 - Lado Direito (em metros)

40

07 - Lado Esquerdo (em metros)

40

08 - Fração ideal (em %)

100

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

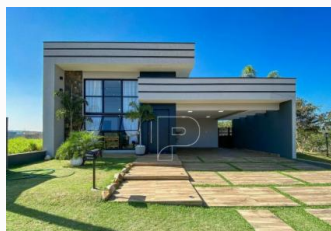
04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.450.000,00



Endereço
Rua Ásia, 16 , Jardim Giane

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 4
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 200,00	Valor R\$ 1.450.000,00
---------------------------------	----------------------------------

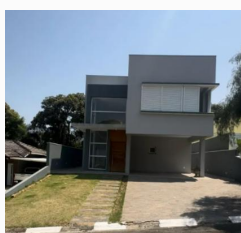
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Nova Regular
----------------------------	-------------------------------------	--

Área do terreno 396,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-bairro-jardim-giane-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-200m2-venda-RS1450000-id-2717929670/>

AMOSTRA 2

R\$ 1.200.000,00



Endereço
Rua José Manoel de Almeida, 2620 , Jardim Europa

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 4
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 338,00	Valor R\$ 1.200.000,00
---------------------------------	----------------------------------

Idade aparente 1	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
----------------------------	-------------------------------------	--

Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-vila-rica-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-338m2-venda-RS1200000-id-2792334119/>

AMOSTRA 3

R\$ 1.380.000,00



Endereço
R. Lontra, 900 , Parque Belbancy

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 6
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 249,00	Valor R\$ 1.380.000,00
---------------------------------	----------------------------------

Idade aparente 5	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Nova Regular
----------------------------	-------------------------------------	--

Área do terreno 515,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-santa-adelia-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-249m2-venda-RS1380000-id-2748370209/>

AMOSTRA 4

R\$ 1.125.000,00



Endereço
R. Rozário Gaspar, 602 , Cidade Jardim

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 6
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 260,00	Valor R\$ 1.125.000,00
---------------------------------	----------------------------------

Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Nova Regular
-----------------------------	-------------------------------------	--

Área do terreno 500,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-vargem-grande-paulista-com-garagem-260m2-venda-RS1125000-id-2624638197/>

AMOSTRA 5
R\$ 1.098.000,00


Endereço
R. Cel. José Nunes dos Santos, 70 , Jardim Giane

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	4

Área privativa	Valor
189,00	R\$ 1.098.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Alto	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
380,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-bairro-jardim-giane-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-189m2-venda-RS1098000-id-2688806626/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.058.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 741.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.058.000,00
--	-------------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 97.083 do Registro de Imóveis de Vargem Grande Paulista - SP: Terreno com 505,47m² e Construção com 216,05 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 13422.41.45.0087.00.000: Terreno com 505,47m² e Construção com 216,05 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 216,05m² e área de terreno de 505,47m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$315.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.600,00 a R\$7.200,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Imóvel pertencente ao Condomínio PAYSAGE CLAIR, conforme vistoria.
- 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 paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 7 de Abril de 2025



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.



Fachada



Entrada do condomínio



Vista da rua



Vista da rua

OS: 641200342587

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Residencial San Diego

Logradouro: RUA GEORGIA, 89

Andar:

Complemento: Residencial San Diego

CEP: 06730-000

Bairro: Centro

Cidade: Vargem Grande Paulista - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

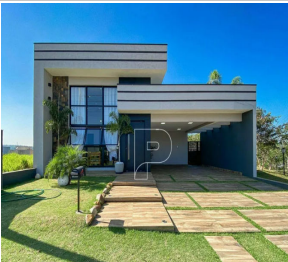
Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 216,05Unitário ($R\$/m^2$): 4.899,04Valor ($R\%$): 1.058.438,10Valor adotado ($R\%$):
1.058.000,00

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Ásia, 16				
CEP: 06731-320		Bairro: Jardim Giane		Cidade: Vargem Grande Paulista - SP
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Proinvest Central de Negócios			Contato:	Telefone: (11) 4617-8699
Área Construída: 200,00 m²		Data: 03/04/2025	Valor: R\$ 1.450.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kDM5kjMxETM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: R. José Manuel de Almeida, 2620				
CEP: 06737-684		Bairro: Jardim Europa		Cidade: Vargem Grande Paulista - SP
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 4		Nº suítes: 4	Nº banheiros: 5
Idade aparente: 1 ano				
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
Imobiliária: Link in Imóveis		Contato:	Telefone: (11) 9725-83818	
Área Construída: 338,00 m²		Data: 03/04/2025	Valor: R\$ 1.200.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ATM5kjMxETM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: R. Lontra, 900				
CEP: 06730-000		Bairro: Parque Belbancy		Cidade: Vargem Grande Paulista - SP
Nº vagas: 6	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS			Contato:	Telefone: (11) 9955-60949
Área Construída: 249,00 m²		Data: 03/04/2025	Valor: R\$ 1.380.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ETM5kjMxETM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: R. Rozário Gaspar, 602				
CEP: 06730-000		Bairro: Cidade Jardim		Cidade: Vargem Grande Paulista - SP
Nº vagas: 6	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: DG7 IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (11) 9874-88000	
Área Construída: 260,00 m²		Data: 03/04/2025	Valor: R\$ 1.125.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ITM5kjMxETM				

Elemento Comparativo 5



</

Cálculo do Valor do Imóvel

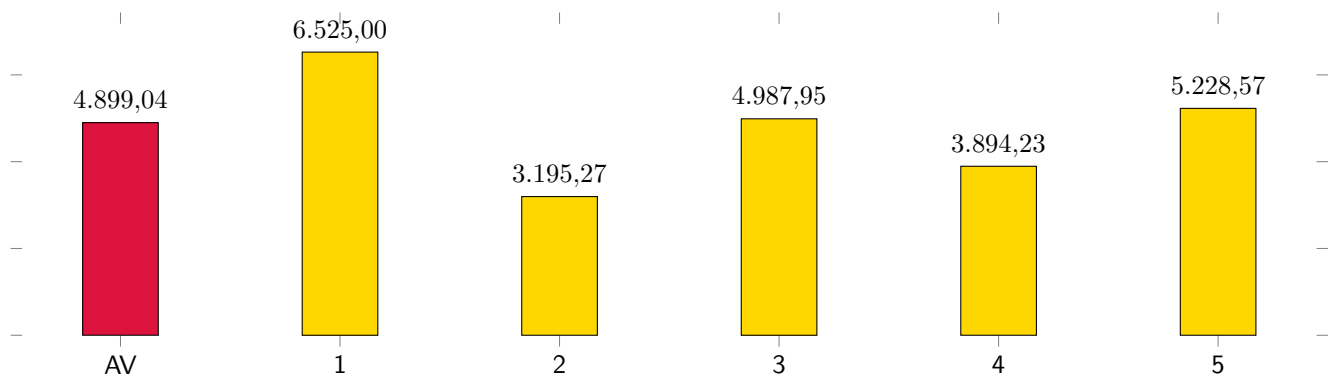
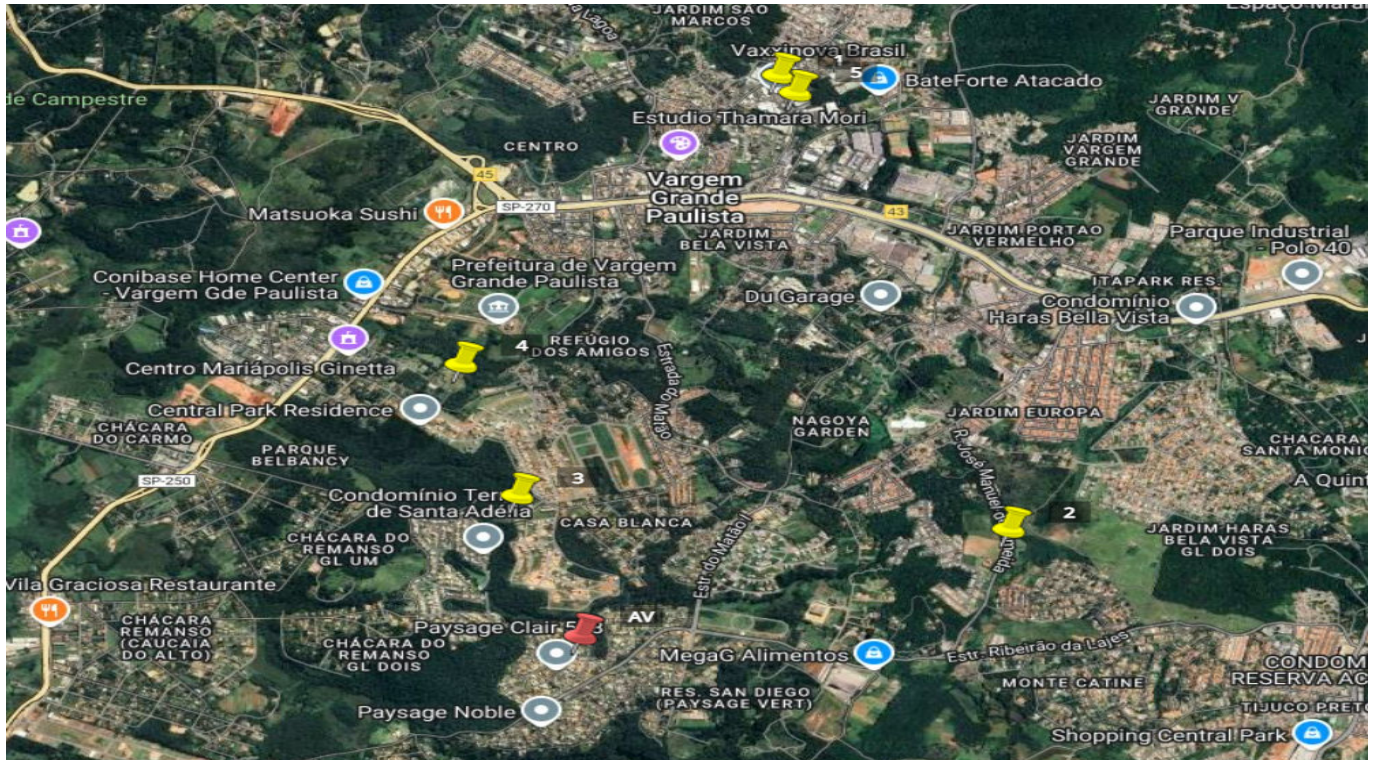
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	1.450.000,00	200,00	0,9	6.525,00	70	0,9475	0,8830	0,9809	1,0461	1,0000	1,0000	-598,19	5.926,81	0,9083	5.926,81
2	1.200.000,00	338,00	0,9	3.195,27	70	0,9215	1,0000	1,0575	1,2367	1,0000	1,0000	764,72	3.959,98	1,2393	3.959,98
3	1.380.000,00	249,00	0,9	4.987,95	70	0,9475	1,0000	1,0361	1,0338	1,0000	1,0000	165,74	5.153,69	1,0332	5.153,69
4	1.125.000,00	260,00	0,9	3.894,23	70	0,9827	1,0000	1,0474	1,0544	1,0000	1,0000	348,95	4.243,18	1,0896	4.243,18
5	1.098.000,00	189,00	0,9	5.228,57	70	0,9827	1,0000	0,9671	1,0418	1,0000	1,0000	-17,02	5.211,55	0,9967	5.211,55
AV		216,05													4.899,04

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.899,04	795,38	6.368,76	3.429,33	16,24	22,26	1.058.438,10

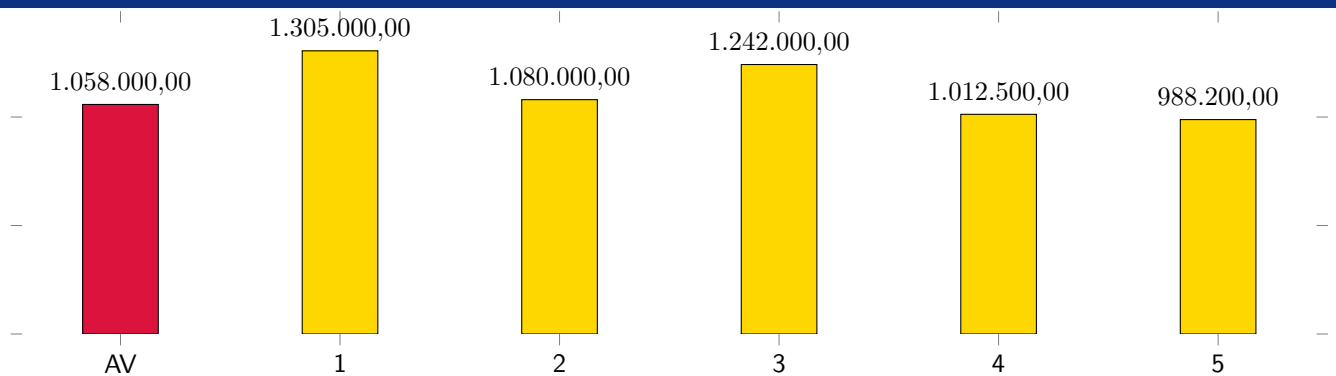
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 1.058.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta