Confidential

Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.	Dossiê:	02.22400
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Francisco Mattei, nº 285, Lote nº 48, Jardim Vista Alegre - São Bernardo do Campo / SP		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	18

Metragens

Área Terreno Total	Matrícula:	827,32m²
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	827,32m²
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	391,13m²
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		391,13m²

Observações impactantes na avaliação

Foi realizada apenas a vistoria externa. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas e demais informações conforme matrícula.
Existem indícios de que o imóvel encontra-se ocupado, a fachada encontra-se bem preservada e limpa.
Dados extraído da Matrícula nº 3.409 do 2º Oficial de Registro de Imóves e Anexos Comarca de São Bernardo do Campo - SP e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Indício de contaminação ambiental

Não existem indícios de contaminação no local ou em seu entorno.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R$ 335.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 244.000,00	% Desc:	-27,16%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 1.212.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 881.000,00	% Desc:	-27,31%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc:	-
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC	0,00				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	**R$ 1.547.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 1.125.000,00**	**% Desc:**	**-27,28%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	12 meses				
Validade do Laudo	12 meses				

Data do laudo:	15/04/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	14/03/2025				
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408	ART nº:	-

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 1.547.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	14,25%	Taxa Selic
Manutenção/Administração	0,55%	ao mês	Inflação média ao ano	5,06%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,60%	ao mês	Custo financeiro	8,75%	ao ano
Total 1	**1,17%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,73%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,90% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 12 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 72,72% R$ 1.125.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo	

Considerações

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Santander

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	**BANCO SANTANDER**		
Dossiê:	02.22400		
Proponente:	BANCO SANTANDER S/A.		
Logradouro:	Rua Francisco Mattei		**Nº** 285
Complemento:	Lote nº 48	**Empreendimento:** -	
CEP:	09822-275	**Bairro:** Jardim Vista Alegre	
Cidade:	São Bernardo do Campo		**UF:** SP

2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R$ 1.547.000,00	**R$ 1.125.000,00**
(Um milhão e quinhentos e quarenta e sete mil reais)	**(Um milhão e cento e vinte e cinco mil reais)**

Prazo de venda:
12 meses

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	391,13m²
Não Averbada	0,00m²
Total	391,13m²
Terreno	827,32m²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m²
Área Comum (Matrícula)	0,00m²
Área Total (Matrícula)	0,00m²
Garagem individualizada	0,00m²

São Paulo, 15 de Abril de 2025

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

[x] Água	[ ] Esgoto sanitário	[x] Energia elétrica	[x] Iluminação Pública	[x] Fossa
[ ] Pavimentação	[ ] Esgoto pluvial	[x] Telefone	[ ] Gás canalizado	[ ] Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

[ ] Metrô	[ ] Rede bancária	[x] Lazer	[ ] Aeroporto	[ ] Clínicas/Hospitais
[ ] Escola	[ ] Centro comercial	[ ] Parque	[x] Segurança	[x] Coleta de lixo
[x] Ônibus	[ ] Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 827,32m²
Testada: 25,00m
Fração Ideal: 100,00000%

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra
Formato: Regular
Topografia: Em aclive até 10 %
Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 18 Anos
Estado de Conservação: Regular
Uso: Residencial
Ocupação: Unifamiliar
Tipo: Casa
Andar: -
Padrão Construtivo: Superior

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

[ ] Academia	[ ] Espaço gourmet	[ ] Lavanderia	[ ] Playground	[ ] Salão de festas
[ ] Brinquedoteca	[ ] Interfone	[ ] Piscina	[ ] Quadra	[ ] Sauna
[ ] Churrasqueira	[ ] Jardins	[ ] Pista de cooper	[ ] Salão de jogos	[ ] Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Existem indícios de que o imóvel encontra-se ocupado, a fachada encontra-se bem preservada e limpa.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 3.409 / 2º Oficial de Registro de Imóves e Anexos Comarca de São Bernardo do Campo - SP
Inscrição imobiliária	nº520.103.003.000
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Rua Francisco Mattei, nº 285, Jardim Vista Alegre, Município de São Bernardo do Campo - SP.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Existem indícios de que o imóvel encontra-se ocupado, a fachada encontra-se bem preservada e limpa.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

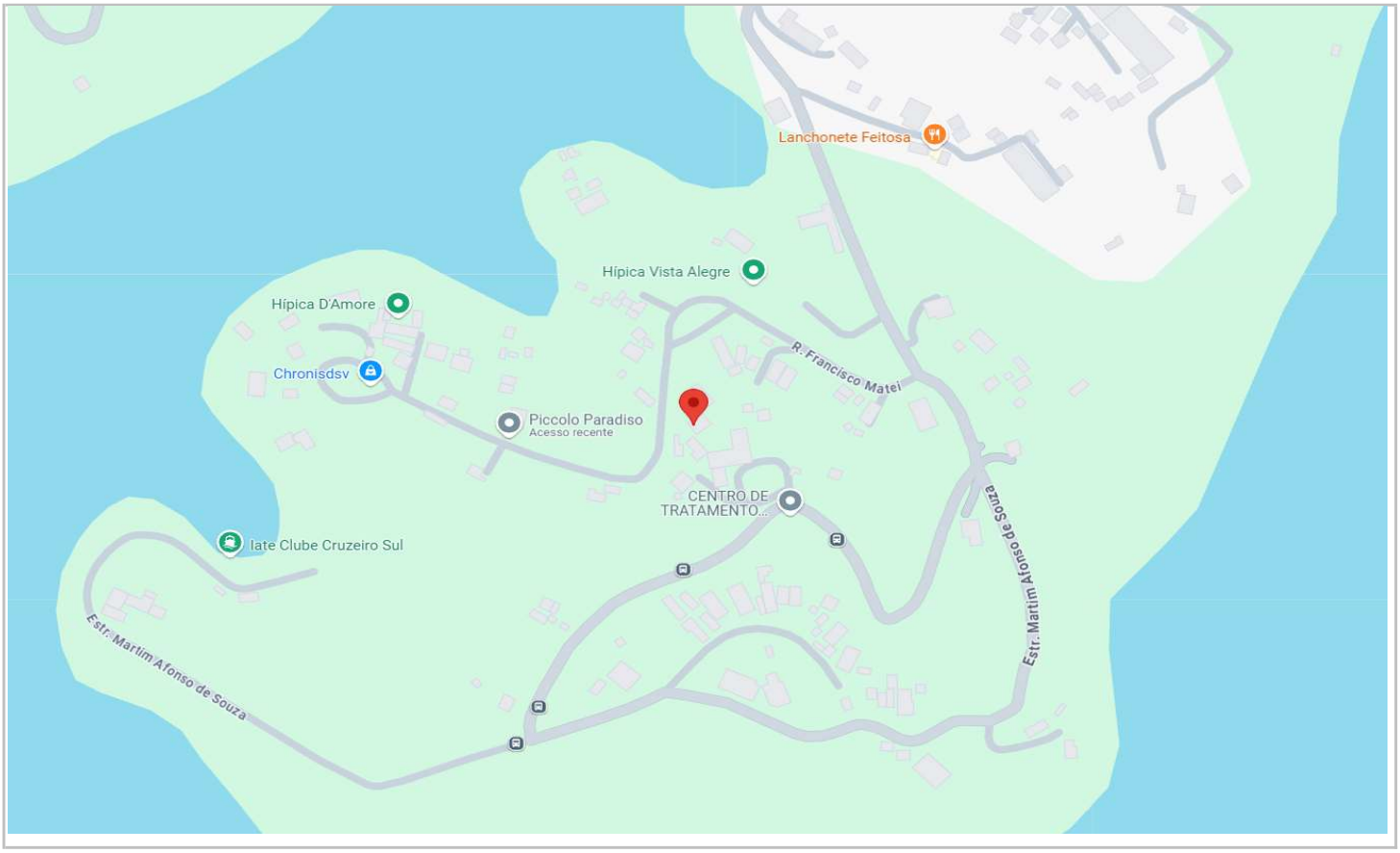
Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
FOI REALIZADA APENAS A VISTORIA EXTERNA, NÃO SENDO POSSÍVEL DISCRIMINAR A DIVISÃO INTERNA DO IMÓVEL EM QUESTÃO.					

12 - LOCALIZAÇÃO

23°46'35.2"S 46°33'07.7"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB (R8-N) | Março/2025	R$ 2.048,48

ELEMENTO COMPARATIVO 01					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Francisco Matei	Nº:	500	Bairro:	Jardim Vista Alegre	03/04/2025
Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP	Fonte:	Ag Jardim do Mar Imóveis	(11) 3190-8200

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
545,00m²	4	10	Médio	20	Regular
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
3.920,00m²	41,70m	Meio de quadra	Caído para os fundos até 5%		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 2.800.000,00	R$ 1.291.117,47	R$ 2.369,02	R$ 1.508.882,53	R$ 384,92	Ofertado
Observações:	**23°46'32.2"S 46°33'15.8"W**				

ELEMENTO COMPARATIVO 02					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Dr. Wilson Teixeira de Miranda	Nº:	405	Bairro:	Vila Balnearia	03/04/2025
Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP	Fonte:	Guaíra Imóveis	(11) 5555-8191

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
548,17m²	3	6	Médio - Mínimo	40	Necessitando de reparos simples
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
1.020,00m²	22,40m	Meio de quadra	Em aclive até 10 %		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 1.100.000,00	R$ 765.411,40	R$ 1.396,30	R$ 334.588,60	R$ 328,03	Ofertado
Observações:	**23°46'40.4"S 46°33'07.1"W**				

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Francisco Matei	Nº:	379	Bairro:	Jardim Vista Alegre	03/04/2025
Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP	Fonte:	Grae Imóveis	(11) 94780-5454

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
250,00m²	3	5	Superior - Máximo	5	Novo
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
1.300,00m²	15,00m	Meio de quadra	Em aclive até 10 %		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 1.600.000,00	R$ 983.983,27	R$ 3.935,93	R$ 616.016,73	R$ 473,86	Ofertado
Observações:	**23°46'36.4"S 46°33'13.5"W**				

ELEMENTO COMPARATIVO 04					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Balneária	Nº:	395	Bairro:	Balneária	03/04/2025
Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP	Fonte:	PHD Imóveis	(11) 4332-2222

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
300,00m²	3	6	Médio	15	Regular
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
1.050,00m²	10,00m	Meio de quadra	Em aclive até 10 %		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 1.250.000,00	R$ 750.228,43	R$ 2.500,76	R$ 499.771,57	R$ 475,97	Ofertado
Observações:	**23°46'09.1"S 46°32'26.0"W**				

ELEMENTO COMPARATIVO 05					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Balneária	Nº:	0	Bairro:	Balneária	03/04/2025
Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP	Fonte:	PHD Imóveis	(11) 4332-2222

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
1.684,00m²	20,00m	Meio de quadra	Em aclive até 10 %		Região inundável que impede ou dificulta o acesso

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 600.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 600.000,00	R$ 356,29	Ofertado
Observações:	**23°46'01.5"S 46°32'32.1"W**				

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R$ 384,92	0,9000	1,0000	1,2147	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 420,79
2	R$ 328,03	0,9000	1,0000	1,0537	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 311,09
3	R$ 473,86	0,9000	1,0000	1,0581	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 451,26
4	R$ 475,97	0,9000	1,0000	1,0614	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 454,68
5	R$ 356,29	0,9000	1,0000	1,0929	1,0000	1,1111	1,0000	R$ 389,40

Legenda:

F.f. = Fator Oferta
F.t. = Fator Transposição
F.a. = Fator Área
F.tg. = Fator Topografia
F.c. = Fator Consistência
F.s. = Fator Situação

Somatório = R$ 2.027,22
Valor Unitário Homogeneizado = R$ 405,44
Limite Inferior (-30%) = R$ 283,81
Limite Superior (+30%) = R$ 527,08

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
827,32m²	R$ 405,44	R$ 335.000,00

CUB (R8-N) | Março/2025	R$ 2.048,48	BASE DE CÁLCULO	*VEIU 2007*

CUB (R8-N) | Março/2025	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Casa	Superior	18 Anos | Regular
R$ 2.048,48	1,776		0,8520

Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Área averbada
391,13m²	1,00	391,13m²	R$ 3.099,66	R$ 1.212.000,00

F.a.[1]	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
1,00	**R$ 1.547.000,00** **(Um milhão e quinhentos e quarenta e sete mil reais)**

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	19,95%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	III		

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R$ 405,44
Limite superior		R$ 527,08
Limite inferior		R$ 283,81
Desvio Padrão		58,99
Coeficiente de Variação		14,55%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	9,97%	R$ 445,89
Limite Inferior	-9,97%	R$ 365,00

São Paulo, 15 de Abril de 2025

[1]F.a. → Fator de ajuste de mercado

[2]Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel residencial situado à Rua Francisco Mattei, nº 285, Jardim Vista Alegre, Município de São Bernardo do Campo - SP.

Dados extraídos da Matrícula nº3.409 do 2º Oficial de Registro de Imóves e Anexos Comarca de São Bernardo do Campo / SP, Ficha de Compensação com inscrição nº 520.103.003.000 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme documento matrícula, o avaliando possui área de terreno de 827,32m² e área construída de 391,13m². Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Existem indícios de que o imóvel encontra-se ocupado, a fachada encontra-se bem preservada e limpa.

De acordo com as averbações nºs 8 e 11 da matrícula (AV.8/3.409 e AV.11/3.409) vincula-se o objeto da matrícula nº13.633 do mesmo RGI, sendo lote 5 com área de 600,00 m² e o objeto da matrícula nº501 do mesmo RGI, sendo lote 64 com área de 748,30m² do qual ficam vinculadas a matrícula do imóvel para fins exclusivos de compensação e proteção ambiental, não sendo permitido desvinculação ou qualquer forma de utilização dos terrenos ora vinculados, salvo mediante autorização expressa da Secretaria de Estado do Meio Ambiente.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
São Paulo, 15 de Abril de 2025

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Fachada do imóvel, vista 01

Fachada do imóvel, vista 02

Identificação do avaliando

Vizinho esquerdo

Vizinho frontal

Rua Francisco Mattei

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (ELEMENTOS COMPARATIVOS)

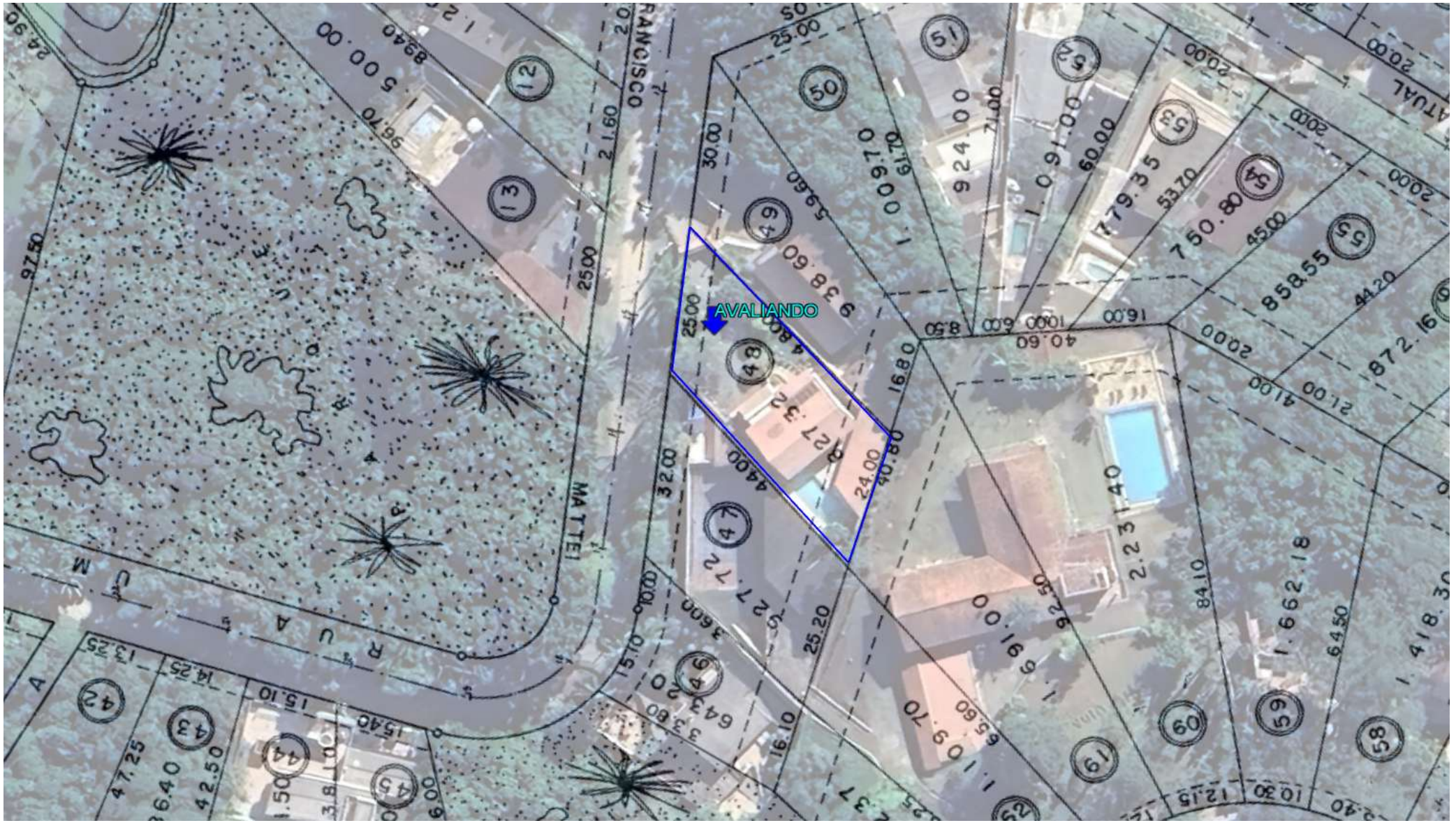
Elemento 01

Elemento 02

Elemento 03

Elemento 04

Elemento 05

ANEXO C | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO E | PLANTA DE QUADRA