

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010477241	Data Solicitação 16/06/2026
Empresa responsável G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.	Avaliador responsável José Ricardo Bechelli Mateus	CREA 5060881245
Proponente RAFAEL FERREIRA RAMOS ALBERTO DA COSTA	CPF/CNPJ 129.575.567-07	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Sargento Dionísio Ribeiro	Número 35	Complemento CS 01		
Bairro Samarita	Município São Vicente	UF SP	CEP 11345055	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 165.501	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE SÃO VICENTE		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA CONSTRUÍDA

92,80m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 2.238,03/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 208.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 145.000,00

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) 30
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - alumínio e madeira	18 - Área Privativa (em m²) 92,80
19 - Área Comum (em m²) 5,00	20 - Área Total (em m²) 97,80
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

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 Bom
11 - Infraestrutura Vigilância Eletrônica	

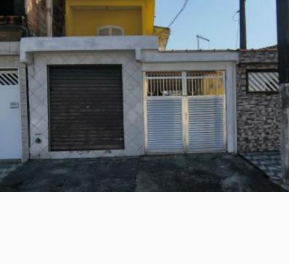
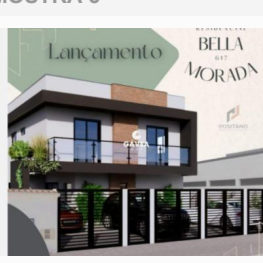
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	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-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 12,90	04 - Testada/Frente (em metros) 0,01
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 49,16

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 - sem vistoria	02 - Nome Acompanhante Vistoria 0
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	04 - Observações Finais Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 300.000,00
	Endereço R. Luiz Ferreira Saturnino, 105/sobrepota alta , Samarita	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 68,00	Valor R\$ 300.000,00
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 68,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-samarita-sao-vice...	Qtd. Banheiros 1
		Qtd. Vagas 1
		Estado de conservação Novo/Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 220.000,00
	Endereço Avenida Doutor Celso Santos, 42 , Parque das Bandeiras	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 101,00	Valor R\$ 220.000,00
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-sao-vice...	Qtd. Banheiros 2
		Qtd. Vagas 1
		Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 165.000,00
	Endereço Alameda Um, s/n , Samarita	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 165.000,00
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-samarita-de-100.00m-com-3-quartos-3038854466.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=13&n_search_id=de362875-95ce-403f-aece-9db1-6466477f6b1f	Qtd. Banheiros 1
		Qtd. Vagas 0
		Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Ernandes Xavier de Souza, 0 , Parque das Bandeiras	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 85,00	Valor R\$ 250.000,00
	Idade aparente 9	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-das-bandeiras-bairros-sao-vice...	Qtd. Banheiros 1
		Qtd. Vagas 3
		Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 285.000,00
	Endereço Rua Florival Alves da Silva, s/n , Parque das Bandeiras	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 72,00	Valor R\$ 285.000,00
	Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-parque-das-bandeiras-em-sao-vice...	Qtd. Banheiros 1
		Qtd. Vagas 1
		Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

1	68,00	R\$ 4.411,76	0,90	1,00	0,70	-	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 2.779,41
2	101,00	R\$ 2.178,22	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.960,40
3	100,00	R\$ 1.650,00	0,90	1,30	1,00	-	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 1.930,50
4	85,00	R\$ 2.941,18	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 2.382,35
5	72,00	R\$ 3.958,33	0,90	0,90	0,70	-	-	-	-	-	0,600	S	R\$ 2.137,50
R\$ 3.027,90													R\$ 2.238,03
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Fator Extra I)													
HOMOGENEIZAÇÃO													
Nº elementos	Velocidade média		Limite inferior: 20% (Df/m²)				Limite superior: 120% (Df/m²)						

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.238,03	R\$ 1.566,62	R\$ 2.909,44

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.238,03	R\$ 1.997,16	R\$ 2.478,90

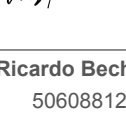
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
352.0245	15.7292	1.53	0.2152

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
92,80	R\$ 2.238,03	R\$ 207.689,38

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 207.689,38
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 145.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 208.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Bernardo do Campo, Domingo, 5 de Julho de 2026	
	
José Ricardo Bechelli Mateus	
5060881245	
■ 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.	

26/06/2026 11:08

23°59'32"S / 46°28'33"W



fachada

26/06/2026 11:08

23°59'31"S / 46°28'32"W



identificação

26/06/2026 11:10

23°59'31"S / 46°28'33"W



fachada

26/06/2026 11:10

23°59'31"S / 46°28'33"W



fachada