

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010414920	Data Solicitação 02/07/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente ELIGLEYTON THIAGO MENEZES DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 050.208.874-55	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite	Número 9751	Complemento CASA 15, PRIVÊ RESIDENCIAL VILLA MARAVILHOSA	
Bairro POTY	Município Paulista	UF PE	CEP 53427000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 9843	Núm. Registro de Imóveis 2º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
ÁREA CONSTRUÍDA
110,70m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 3.851,69/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 426.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 298.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Casa	Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Desabitado	20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
0	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
4	4
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
1	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
1	Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Madeira	110,70
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	110,70
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
110,70	0,00
23 - Face do Imóvel	
Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
sala estar jantar	1	cerâmico	emassado pintado	laje emassado pintado
cozinha	cerâmico	cerâmico	cerâmico	laje emassado pintado
varanda	1	cerâmico	cerâmico	laje emassado pintado
terraço	1	cerâmico	emassado pintado	laje emassado pintado
dormitório	4	cerâmico	emassado pintado	laje emassado pintado
banheiro suite	2	cerâmico	cerâmico	laje emassado pintado
banheiro social	2	cerâmico	cerâmico	laje emassado pintado

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
32	1
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
32	0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
0,00	Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal-alto	Bom
11 - Infraestrutura	
Churrasqueira	
Jardins	
Piscina	
Playground	
Vigilância Eletrônica	

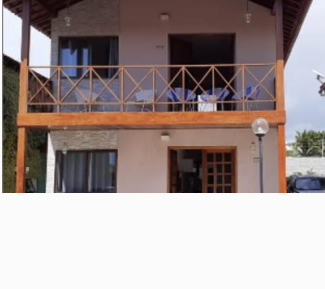
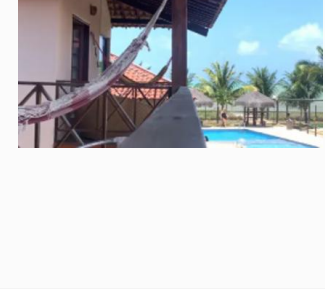
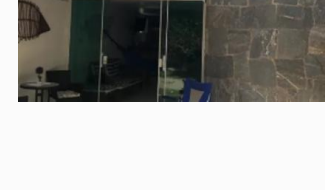
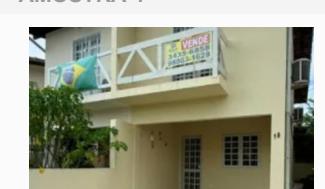
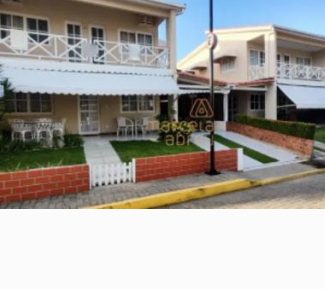
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água
	Cisterna/Poço Artesiano
	Energia Elétrica
	Fossa
	Gás Canalizado
	Iluminação Pública
	Pavimentação
	Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança	Suburbano
Centro Comercial	
Ônibus	
Coleta de Lixo	
Escola	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	25% - 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	Irregular
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
13.507,02	6,30
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
0,00	0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
0,00	0,01

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 - Observações
Não	Avaliando está passando por uma troca nos revestimentos da parede da sala, não afeta garantia do imóvel.
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Proprietário / Construtora	Eligleyton
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
(81) 98863-0096	.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 655.000,00
	Endereço Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite, 0 , Nossa Senhora da Conceição Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 5 Qtd. Vagas 3 Área privativa 149,00 Valor R\$ 655.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 0,01 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-mobiliado-maria-farinha-paulista-pe-149m2-id-2459906407/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 2		R\$ 599.000,00
	Endereço Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite, 0 , Nossa Senhora da Conceição Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 3 Área privativa 110,00 Valor R\$ 599.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 0,01 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-maria-farinha-paulista-pe-110m2-id-2817638013/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 3		R\$ 355.000,00
	Endereço Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite, 0 , Nossa Senhora da Conceição Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 108,00 Valor R\$ 355.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 0,01 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-entrada-de-serv.-independente-maria-farinha-paulista-pe-108m2-id-2809950117/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 4		R\$ 339.000,00
	Endereço Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite, 0 , Nossa Senhora da Conceição Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 4 Qtd. Vagas 2 Área privativa 104,00 Valor R\$ 339.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 0,01 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-maria-farinha-paulista-pe-104m2-id-2730758932/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 5		R\$ 850.000,00
	Endereço Rua Manoel Fonseca de Albuquerque, 0 , Maria Farinha Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 1 Área privativa 190,00 Valor R\$ 850.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 0,01 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-mobiliado-maria-farinha-paulista-pe-190m2-id-2809294728/?source=ranking%2Crp	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS															
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)	
1	149,00	R\$ 4.395,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 4.154,19	
2	110,00	R\$ 5.445,45	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.900,91	
3	108,00	R\$ 3.287,04	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 2.928,75	
4	104,00	R\$ 3.259,62	0,90	1,00	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 2.845,65	
5	190,00	R\$ 4.473,68	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 4.428,94	
R\$ 4.172,35														R\$ 3.851,69	
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)															
HOMOGENEIZAÇÃO															

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.851,69	R\$ 2.696,18	R\$ 5.007,19

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.851,69	R\$ 3.221,83	R\$ 4.481,55

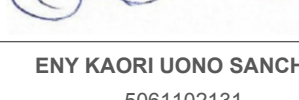
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
920.5316	23.8994	1.53	0.3271

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
110,70	R\$ 3.851,69	R\$ 426.381,88

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 426.381,88
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda direta	R\$ 298.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 426.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 4 de Julho de 2025

ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

■ 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 analisado, 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.

03/07/2025 11:19

7°52'23"S / 34°50'7"W



Fachada do avaliando

03/07/2025 11:19

7°52'23"S / 34°50'7"W



identificação numérica do avaliando

03/07/2025 11:19

7°52'23"S / 34°50'7"W



Terraço

03/07/2025 11:19

7°52'23"S / 34°50'7"W



Terraço

03/07/2025 11:19

7°52'23"S / 34°50'7"W



Sala estar jantar

03/07/2025 11:19

7°52'23"S / 34°50'7"W



Sala estar jantar

03/07/2025 11:19

7°52'23"S / 34°50'7"W



Cozinha

03/07/2025 11:19

7°52'22"S / 34°50'7"W



Cozinha

03/07/2025 11:20

7°52'23"S / 34°50'7"W



Banheiro social

03/07/2025 11:20

7°52'22"S / 34°50'7"W



Entrada por trás

03/07/2025 11:20

7°52'23"S / 34°50'7"W



Área serviço

03/07/2025 11:20

7°52'23"S / 34°50'7"W



Dormitório 1 com suite

03/07/2025 11:21

7°52'23"S / 34°50'7"W



Suite dorm 1

03/07/2025 11:21

7°52'23"S / 34°50'7"W



Pavimento superior

03/07/2025 11:21

7°52'23"S / 34°50'7"W



Dormitório 1



Dormitório 2

03/07/2025 11:21

7°52'23"S / 34°50'7"W



Dormitório 2

03/07/2025 11:21

7°52'23"S / 34°50'7"W



Banheiro social

03/07/2025 11:21

7°52'23"S / 34°50'7"W



Banheiro social

03/07/2025 11:21

7°52'23"S / 34°50'7"W



Dormitório 3

03/07/2025 11:21

7°52'23"S / 34°50'7"W



Dormitório 3

03/07/2025 11:22

7°52'23"S / 34°50'7"W



Banheiro suíte dorm 3

03/07/2025 11:22

7°52'23"S / 34°50'7"W



Banheiro suíte dorm 3

03/07/2025 11:22

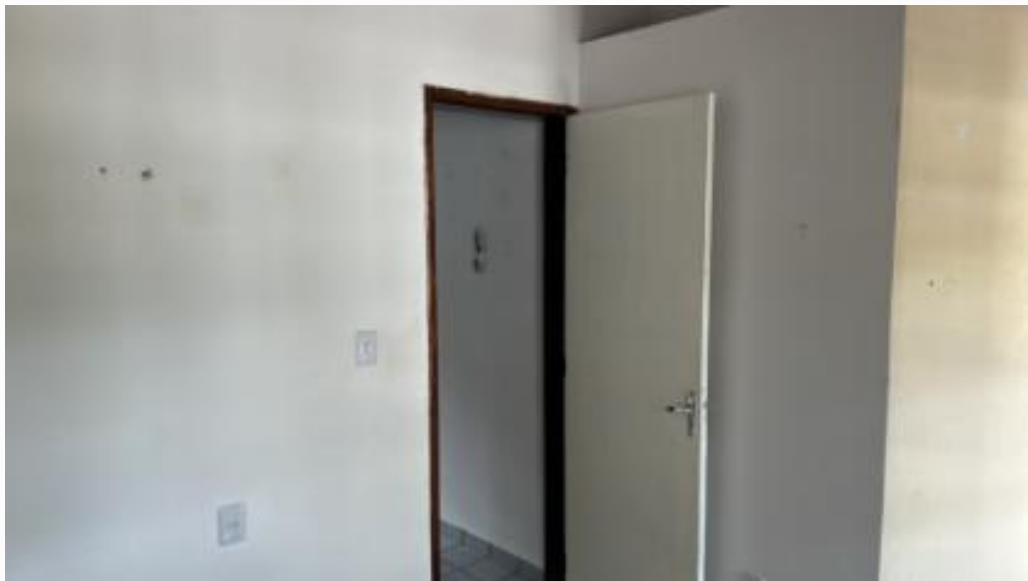
7°52'23"S / 34°50'7"W



Dormitório 4

03/07/2025 11:22

7°52'23"S / 34°50'7"W



Dormitório 4

03/07/2025 11:22

7°52'23"S / 34°50'7"W



Varanda

03/07/2025 11:23

7°52'23"S / 34°50'7"W



Varanda

03/07/2025 11:26

7°52'22"S / 34°50'7"W



Garagem

03/07/2025 11:26

7°52'22"S / 34°50'8"W



Piscina

03/07/2025 11:28

7°52'23"S / 34°50'7"W



Vizinho esquerda

03/07/2025 11:29

7°52'23"S / 34°50'7"W



Vizinho direita

03/07/2025 11:29

7°52'23"S / 34°50'7"W



Piscina 2

03/07/2025 11:29

7°52'23"S / 34°50'6"W



Playground

03/07/2025 11:32

7°52'23"S / 34°50'4"W



Relógio

03/07/2025 11:31

7°52'22"S / 34°50'3"W



Fachada

03/07/2025 11:31

7°52'22"S / 34°50'4"W



Identificação condomínio

03/07/2025 11:31

7°52'22"S / 34°50'3"W



Rua acesso

03/07/2025 11:31

7°52'22"S / 34°50'3"W



Rua acesso

03/07/2025 11:31

7°52'22"S / 34°50'3"W



Vizinho esquerda terreno

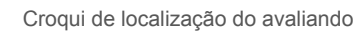
03/07/2025 11:31

7°52'22"S / 34°50'3"W



Vizinho direita terreno com antena

8°3′45″S 34°53′56″W﻿ / ﻿8.06250°S 34.89889°W﻿ / -8.06250; -34.89889





Croqui de localização das amostras