

DADOS DO PEDIDO

|                                                          |                                                       |                                |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                 | Nº da Proposta<br>0010272799                          | Data Solicitação<br>02/04/2026 |
| Empresa responsável<br>G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.      | Avaliador responsável<br>José Ricardo Bechelli Mateus | CREA<br>5060881245             |
| Proponente<br>TATIANE ALVES DO NASCIMENTO LIPORONI SILVA | CPF/CNPJ<br>228.699.378-57                            |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                               |                     |                                                                   |                 |  |
|-----------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|--|
| Endereço<br>Avenida Dona Blandina Ignez Júlio | Número<br>741       | Complemento<br>Apartamento 25-B - Ed Tulipa-Cond Moradas da Flora |                 |  |
| Bairro<br>Jaguaribe                           | Município<br>Osasco | UF<br>SP                                                          | CEP<br>06050120 |  |
| Tipo do imóvel<br>Apartamento                 | Matrícula<br>75.929 | Núm. Registro de Imóveis<br>1º CRI OSASCO/SP                      |                 |  |

RESUMO

|                                                                                    |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | METODOLOGIA APLICADA          |
|                                                                                    | Comparativo direto de mercado |
|                                                                                    | GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO         |
|                                                                                    | I                             |
|                                                                                    | GRAU DE PRECISÃO              |
|                                                                                    | I                             |
|                                                                                    | ÁREA PRIVATIVA                |
| 62,41m²                                                                            |                               |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)                                                            |                               |
| R\$ 5.040,52/m²                                                                    |                               |
| VALOR DE MERCADO                                                                   |                               |
| R\$ 315.000,00                                                                     |                               |
| VALOR DE VENDA FORÇADA                                                             |                               |
| R\$ 220.000,00                                                                     |                               |

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Apartamento

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

20

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Bom

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

1

12 - N° de Dormitórios

2

13 - N° de Vagas Cobertas

1

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Outro - alumínio e madeira

18 - Área Privativa (em m²)

62,41

19 - Área Comum (em m²)

49,01

20 - Área Total (em m²)

111,42

21 - Área Averbada (em m²)

0,00

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|----------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Apto           | 1          | não vistoriado  | não vistoriado    | não vistoriado        |

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

Churrasqueira  
Interfone  
Jardins  
Piscina  
Playground  
Sala de Ginástica  
Sala de Jogos  
Salão de Festas  
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Multifamiliar

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  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola  
Clínicas/Hospitais  
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

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração Ideal (em %)

0,29

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

</

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

I

Grau de fundamentação

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                               | 57,00     | R\$ 5.701,75         | 0,90 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 5.131,58          |
| 2                               | 56,00     | R\$ 5.892,86         | 0,90 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 5.303,57          |
| 3                               | 75,00     | R\$ 4.800,00         | 0,90 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 4.320,00          |
| 4                               | 49,00     | R\$ 7.142,86         | 0,90 | 0,88 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,880 | S   | R\$ 5.657,15          |
| 5                               | 62,00     | R\$ 5.322,58         | 0,90 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 4.790,32          |
| R\$ 5.772,01                    |           |                      |      |      |    |    |    |    |    |    |    |       |     | R\$ 5.040,52          |
| F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I) |           |                      |      |      |    |    |    |    |    |    |    |       |     |                       |

HOMOGENEIZAÇÃO

|              |                      |                               |                               |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5            | R\$ 5.040,52         | R\$ 3.528,37                  | R\$ 6.552,68                  |

SANEAMENTO

|               |                      |                               |                               |
|---------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos  | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5             | R\$ 5.040,52         | R\$ 4.691,72                  | R\$ 5.389,33                  |
| Desvio padrão | Coef. Variação       | T de Student                  | Intervalo Confiabilidade      |
| 509.7703      | 10.1134              | 1.53                          | 0.1384                        |

DETALHAMENTO DOS VALORES

|                    |                         |                     |
|--------------------|-------------------------|---------------------|
| Área averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 62,41              | R\$ 5.040,52            | R\$ 314.579,05      |

QUADRO DE RESUMO

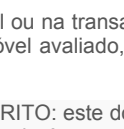
|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Valor de avaliação     | R\$ 314.579,05 |
| Fator de liquidez      | 0,7000         |
| Valor de venda forçada | R\$ 220.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 315.000,00 |
|--------------------------------------------|----------------|

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Bernardo do Campo, Domingo, 12 de Abril 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.

1.0.0

powered by  
inspectos.com

1 | 1



fachada



fachada



identificação