

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010482957</b>	Data Solicitação <b>12/11/2025</b>
Empresa responsável <b>ALESSANDRO LIMA SANCHEZ</b>	Avaliador responsável <b>ENY KAORI UONO SANCHEZ</b>	CREA <b>5061102131</b>
Proponente <b>G L DE MORAES ARMARINHOS</b>		CPF/CNPJ <b>36.363.200/0001-56</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Avenida Brasil</b>	Número <b>466</b>	Complemento	
Bairro <b>São José</b>	Município <b>Palmital</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>19971066</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>720</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI DE PALMITAL/SP</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m <sup>2</sup>	104,00m <sup>2</sup>
R\$ 347,82/m <sup>2</sup>	R\$ 1.553,13/m <sup>2</sup>
R\$ 69.563,04	R\$ 161.525,23
VALOR DE MERCADO	
R\$ 231.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 162.000,00	

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 30
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Baixo	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - Nº Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - Nº de Banheiros</b> 2	<b>12 - Nº de Dormitórios</b> 3
<b>13 - Nº de Vagas Cobertas</b> 3	<b>14 - Nº de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - Nº de Vagas Privativas</b> 3	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 104,00
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 104,00
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 104,00	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	
<b>24 - Cômodos</b>	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO				
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone			
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum			
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Coleta de Lixo Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano			
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> 25% - 75%			
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo			
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal			
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum				

TERRENO				
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)			
<b>03 - Área (em m²)</b> 200,00	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 10,00			
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 10,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 20,00			
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 20,00	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00			

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> vistoria externa	
<b>04 - Observações Finais</b> Coordenadas do imóvel : - 22.7797257, - 50.2105920 Casa Nº 466 situada à Av. Brasil, 559-455 - Palmital, SP, 19970-000- Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº720 Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço e pela inscrição cadastral 192300-0. Não foi possível vistoriar a unidade internamente. Rua do avaliando não possui placa de logradouro, mas foi possível verificar o nome da rua do mesmo pela vista área que corresponde com as informações descritas nas documentações. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.	

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 375.000,00
	Endereço Avenida do Estado, 0 , Bom Retiro
	Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2
	Área privativa 131,00 Valor R\$ 375.000,00
	Idade aparente 11 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular
	Área do terreno 134,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.villagemobiliaria.imb.br/imovel/casa-palmital-3-quartos-131-m/CA1366-VIQD?from=sale">https://www.villagemobiliaria.imb.br/imovel/casa-palmital-3-quartos-131-m/CA1366-VIQD?from=sale</a>
AMOSTRA 2	R\$ 600.000,00
	Endereço Rua Barão do Rio Branco, 0 , Vila Santa Terezinha
	Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2
	Área privativa 170,00 Valor R\$ 600.000,00
	Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular
	Área do terreno 232,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.villagemobiliaria.imb.br/imovel/casa-palmital-3-quartos-170-m/CA1312-VIQD?from=sale">https://www.villagemobiliaria.imb.br/imovel/casa-palmital-3-quartos-170-m/CA1312-VIQD?from=sale</a>
AMOSTRA 3	R\$ 277.000,00
	Endereço Rua Barão do Rio Branco, 0 , Vila Santa Terezinha
	Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2
	Área privativa 110,00 Valor R\$ 277.000,00
	Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular
	Área do terreno 165,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.villagemobiliaria.imb.br/imovel/casa-palmital-2-quartos-110-m/CA1892-VIQD?from=sale">https://www.villagemobiliaria.imb.br/imovel/casa-palmital-2-quartos-110-m/CA1892-VIQD?from=sale</a>
AMOSTRA 4	R\$ 75.000,00
	Endereço Rua Barão do Rio Branco, 0 , Vila Santa Terezinha
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 75.000,00
	Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/2798519/terreno-venda-palmital-sp-jardim-santa-lucia">https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/2798519/terreno-venda-palmital-sp-jardim-santa-lucia</a>
AMOSTRA 5	R\$ 145.000,00
	Endereço Rua Raimundo Rocha dos Santos, 0 , Jardim Eldorado
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 145.000,00
	Área do terreno 520,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.villagemobiliaria.imb.br/imovel/terreno-assis-520-m/TE0076-VIQD?from=sale">https://www.villagemobiliaria.imb.br/imovel/terreno-assis-520-m/TE0076-VIQD?from=sale</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>I</b>	<b>I</b>

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313	
1	11	Regular	60	18,33	0,025	20	0,104	
2	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193	
3	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250	
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	104,00	R\$ 2.111,61	1,07	0,313	R\$ 1.553,13	R\$ 161.525,23
1	131,00	R\$ 2.111,61	1,25	0,104	R\$ 2.365,08	R\$ 309.815,42
2	170,00	R\$ 2.111,61	1,74	0,193	R\$ 2.965,08	R\$ 504.063,69
3	110,00	R\$ 2.111,61	1,25	0,250	R\$ 1.979,63	R\$ 217.759,78
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	134,00	R\$ 65.184,58	R\$ 486,45	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 415,92
2	232,00	R\$ 95.936,31	R\$ 413,52	1,00	0,90	1,03	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 383,33
3	165,00	R\$ 59.240,22	R\$ 359,03	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 309,815,42
4	200,00	R\$ 75.000,00	R\$ 375,00	1,00	0,90	1,02	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 344,25
5	520,00	R\$ 145.000,00	R\$ 278,85	1,00	0,90	1,05	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 288,61

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 347,82	R\$ 243,47	R\$ 452,16

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 347,82	R\$ 311,79	R\$ 383,84

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
52.6447	15.1358	1.53	0.2071

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 347,82	R\$ 69.563,04
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
104,00	R\$ 1.553,13	R\$ 161.525,23

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 231.088,27
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 231.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 162.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 231.000,00

COMENTÁRIOS	
Fator Extra I- LOCALIZAÇÃO	

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 14 de Novembro 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 por técnico de avaliação foi elaborado pela instituição de avaliação aceita pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas da 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.

13/11/2025 14:49

22°46'46"S / 50°12'38"W



Fachada do avaliando

13/11/2025 14:43

22°46'46"S / 50°12'38"W



Fachada do avaliando

13/11/2025 14:44

22°46'47"S / 50°12'37"W



identificação numérica do avaliando

13/11/2025 14:47

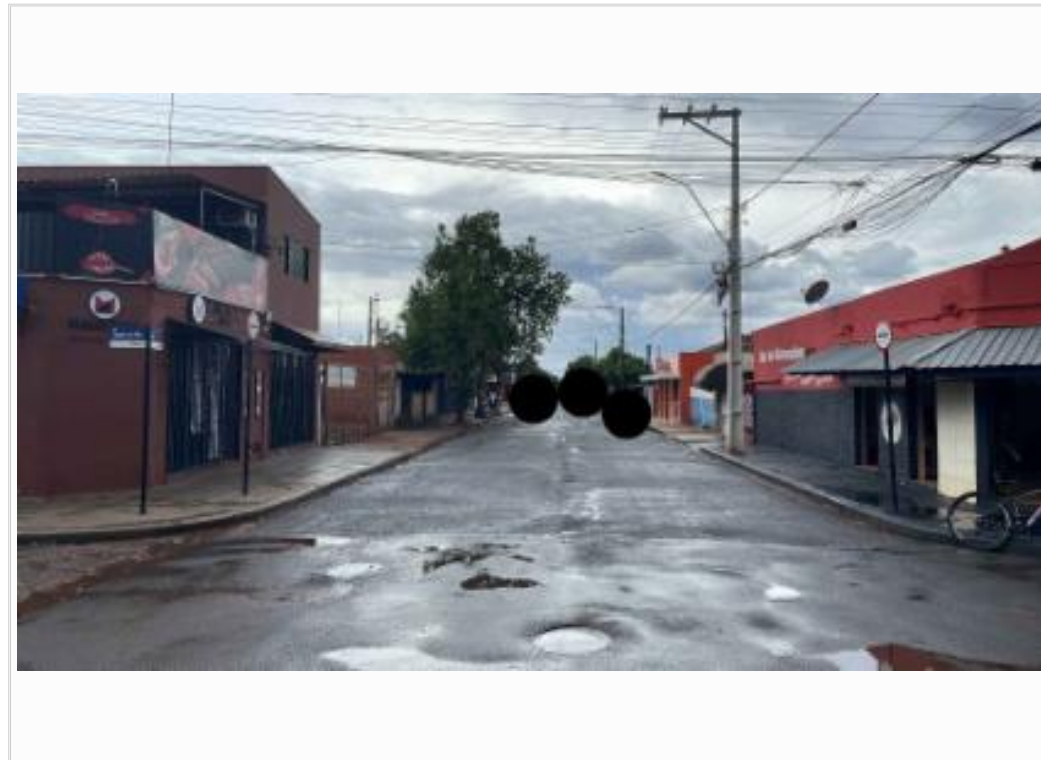
22°46'47"S / 50°12'39"W



placa da rua



vista da rua



vista da rua



vista da rua



vista da rua



vista da rua



vista da rua



vista da rua



Esquina ao lado esquerdo da casa

13/11/2025 14:49

22°46'47"S / 50°12'38"W



Fachada - vizinho direita

13/11/2025 14:44

22°46'46"S / 50°12'38"W



Vizinho direita

13/11/2025 14:46

22°46'47"S / 50°12'39"W



Vista rua - lado direito do imóvel

13/11/2025 14:47

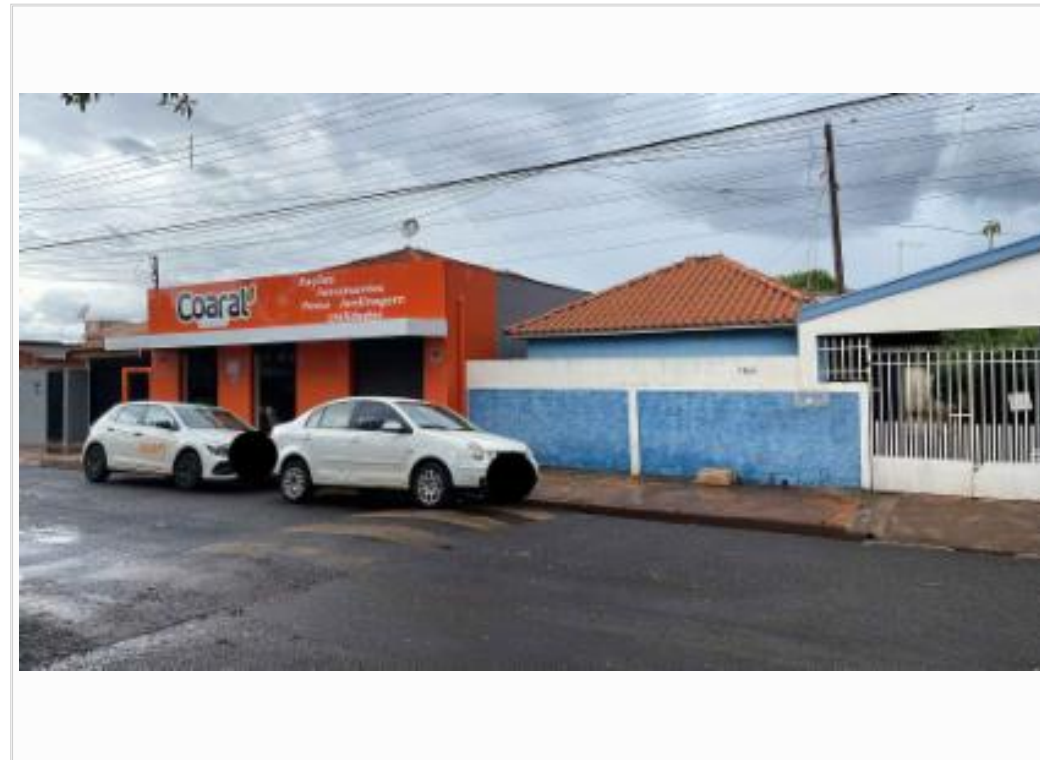
22°46'47"S / 50°12'38"W



vizinho frontal



Vizinho esquerda



Vizinho esquerda

13/11/2025 14:45

22°46'47"S / 50°12'38"W



Fachada - garagem

13/11/2025 14:45

22°46'47"S / 50°12'38"W



Garagem

13/11/2025 14:45

22°46'47"S / 50°12'38"W



Garagem

13/11/2025 14:45

22°46'47"S / 50°12'38"W



Relógio energia

13/11/2025 14:45

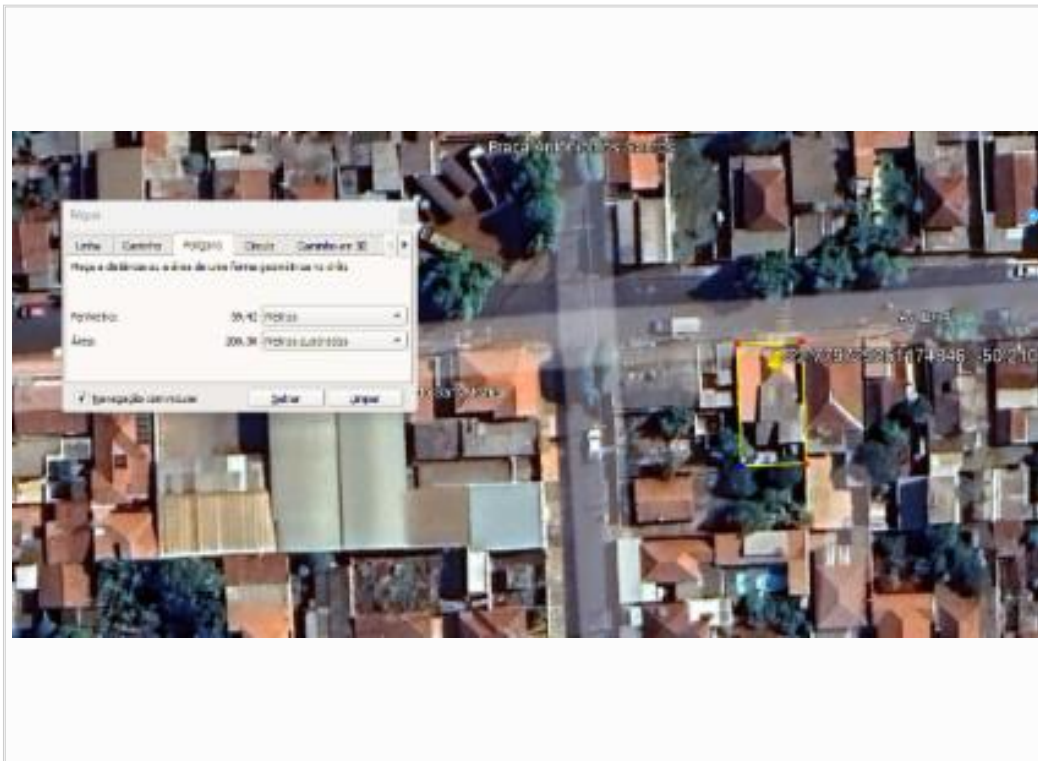
22°46'47"S / 50°12'38"W



Hidrômetro



Croqui de localização do avaliando



Croqui polígono do terreno



Croqui de localização das amostras