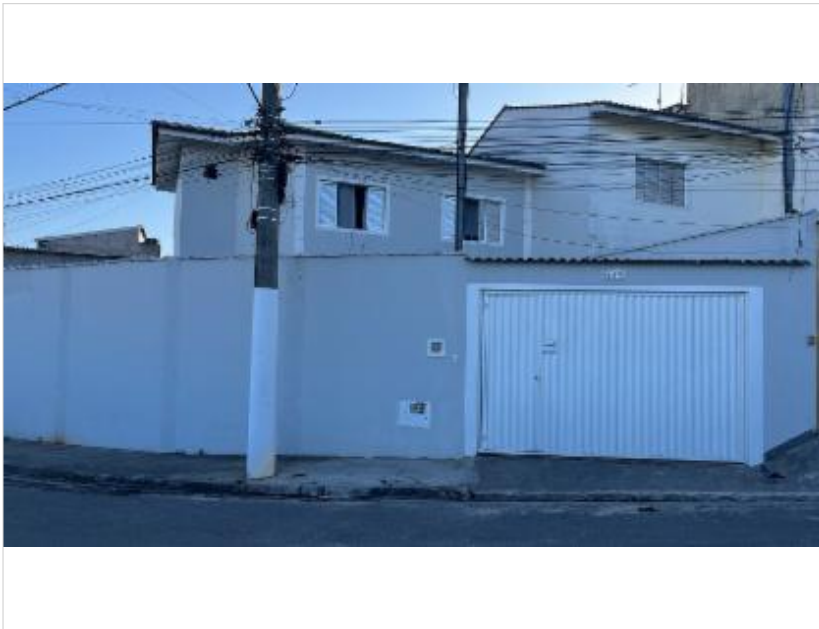


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010490421</b>	Data Solicitação <b>28/07/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>TIFFANY HENRIQUE DOS SANTOS</b>		CPF/CNPJ <b>514.757.278-36</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua dos Farmacêuticos</b>	Número <b>454</b>	Complemento	
Bairro <b>Jardim Luana</b>	Município <b>Itaquaquecetuba</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>08580090</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>13.596</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01º CRI</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****150,74m<sup>2</sup>****R\$ 784,03/m<sup>2</sup>****R\$ 118.184,48****ÁREA CONSTRUÍDA****75,82m<sup>2</sup>****R\$ 3.191,56/m<sup>2</sup>****R\$ 241.984,35****VALOR DE MERCADO****R\$ 360.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 263.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa		02 - Tipo de Implantação Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5		
05 - Ano Construção 2013		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 - Nº Pavimentos da Unidade 1		
11 - Nº de Banheiros 1		12 - Nº de Dormitórios 1		
13 - Nº de Vagas Cobertas 2		14 - Nº de Vagas Descobertas 0		
15 - Nº de Vagas Privativas 0		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 75,82		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 75,82		
21 - Área Averbada (em m²) 75,82		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Sul				
24 - Cômodos				

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

**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 Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	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 Jd São Manoel, Una, Jd Itaquá, Jd Luana	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

**TERRENO**

01 - Topografia Active (> 10%)	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 150,74	04 - Testada/Frente (em metros) 19,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 15,63
07 - Lado Esquerdo (em metros) 15,27	08 - Fração ideal (em %) 100,00

**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 com 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 - vistoria externa.	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa.
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa.	04 - Observações Finais vistoria externa.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1** R\$ 250.000,00

	Endereço <b>Rua dos Farmacêuticos, 610, Jardim Luana</b>	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>80,00</b>	Valor <b>R\$ 250.000,00</b>		Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	
	Idade aparente <b>2</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>		Topografia <b>Terreno Plano</b>	
	Área do terreno <b>125,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>			
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-luana-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-125m2-venda-RS250000-id-2705612114/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-luana-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-125m2-venda-RS250000-id-2705612114/?source=ranking%2Crp</a>				

**AMOSTRA 2** R\$ 499.000,00

	Endereço <b>Rua dos Jornalistas, 50, Jardim Luana</b>	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>72,00</b>	Valor <b>R\$ 499.000,00</b>		Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	
	Idade aparente <b>0</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>		Topografia <b>Terreno Plano</b>	
	Área do terreno <b>125,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>			
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-luana-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-72m2-venda-RS499000-id-2825205915/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-luana-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-72m2-venda-RS499000-id-2825205915/?source=ranking%2Crp</a>				

**AMOSTRA 3** R\$ 400.000,00

	Endereço <b>Rua Nova América, 63, Jardim Maragogipe</b>	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>114,00</b>	Valor <b>R\$ 400.000,00</b>		Estado de conservação <b>NovajRegular</b>	
	Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>		Topografia <b>Terreno Plano</b>	
	Área do terreno <b>125,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>			
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-maragogipe-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-114m2-venda-RS400000-id-2728952970/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-maragogipe-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-114m2-venda-RS400000-id-2728952970/?source=ranking%2Crp</a>				

**AMOSTRA 4** R\$ 770.000,00

	Endereço <b>Rua Panorama Dois, 420, Jardim Maragogipe</b>	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>	Qtd. Banheiros <b>5</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
	Área privativa <b>188,00</b>	Valor <b>R\$ 770.000,00</b>		Estado de conservação <b>NovajRegular</b>	
	Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>		Topografia <b>Terreno Plano</b>	
	Área do terreno <b>250,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>			
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-maragogipe-bairros-itaquaquecetuba-188m2-venda-RS770000-id-2782969913/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-maragogipe-bairros-itaquaquecetuba-188m2-venda-RS770000-id-2782969913/?source=ranking%2Crp</a>				

**AMOSTRA 5** R\$ 350.000,00

	Endereço <b>Rua Nova América, 430, Jardim Maragogipe</b>	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>127,00</b>	Valor <b>R\$ 350.000,00</b>		Estado de conservação <b>NovajRegular</b>	
	Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>		Topografia <b>Terreno Plano</b>	
	Área do terreno <b>125,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>			
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-maragogipe-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-127m2-venda-RS350000-id-2814798561/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-maragogipe-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-127m2-venda-RS350000-id-2814798561/?source=ranking%2Crp</a>				

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14	0,000	20	0,030
1	2	Nova(até 5 anos)	70	2,86		20	0,012
2		Nova(até 5 anos)	70			20	
3	15	NovajRegular	70	21,43	0,003	20	0,106
4	10	NovajRegular	70	14,29	0,003	20	0,068
5	20	NovajRegular	70	28,57	0,003	20	0,149

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	75,82	R\$ 2.085,95	1,58	0,030	R\$ 3.191,56	R\$ 241.984,35
1	80,00	R\$ 2.085,95	0,91	0,012	R\$ 1.879,56	R\$ 150.364,62
2	72,00	R\$ 2.085,95	2,44		R\$ 5.081,37	R\$ 365.858,94
3	114,00	R\$ 2.085,95	1,39	0,106	R\$ 2.584,67	R\$ 294.652,07
4	188,00	R\$ 2.085,95	1,56	0,068	R\$ 3.032,80	R\$ 570.167,23
5	127,00	R\$ 2.085,95	1,06	0,149	R\$ 1.874,55	R\$ 238.068,04

**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	125,00	R\$ 99.635,38	R\$ 797,08	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 695,85
2	125,00	R\$ 133.141,06	R\$ 1.065,13	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 929,86
3	125,00	R\$ 105.347,93	R\$ 842,78	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 735,75
4	250,00	R\$ 199.832,77	R\$ 799,33	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 776,95
5	125,00	R\$ 111.931,96	R\$ 895,46	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 781,73

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 784,03</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 548,82</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 1.019,24</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

Nº elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 784,03</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 723,38</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 844,68</b>
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão <b>88.6383</b>	Coef. Variação <b>11.3055</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.1547</b>
---------------------------------	----------------------------------	-----------------------------	---

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²) <b>150,74</b>	Valor unitário(R\$/m²) <b>R\$ 784,03</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 118.184,48</b>
---------------------------------------	---	--

Área construída averbada (m²) <b>75,82</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.191,56</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 241.984,35</b>
---	--	--

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 360.168,83</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 360.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7311</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 263.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 360.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 31 de Julho de 2025

**Eng. José Roberto Gomes**

0601238927

- 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.



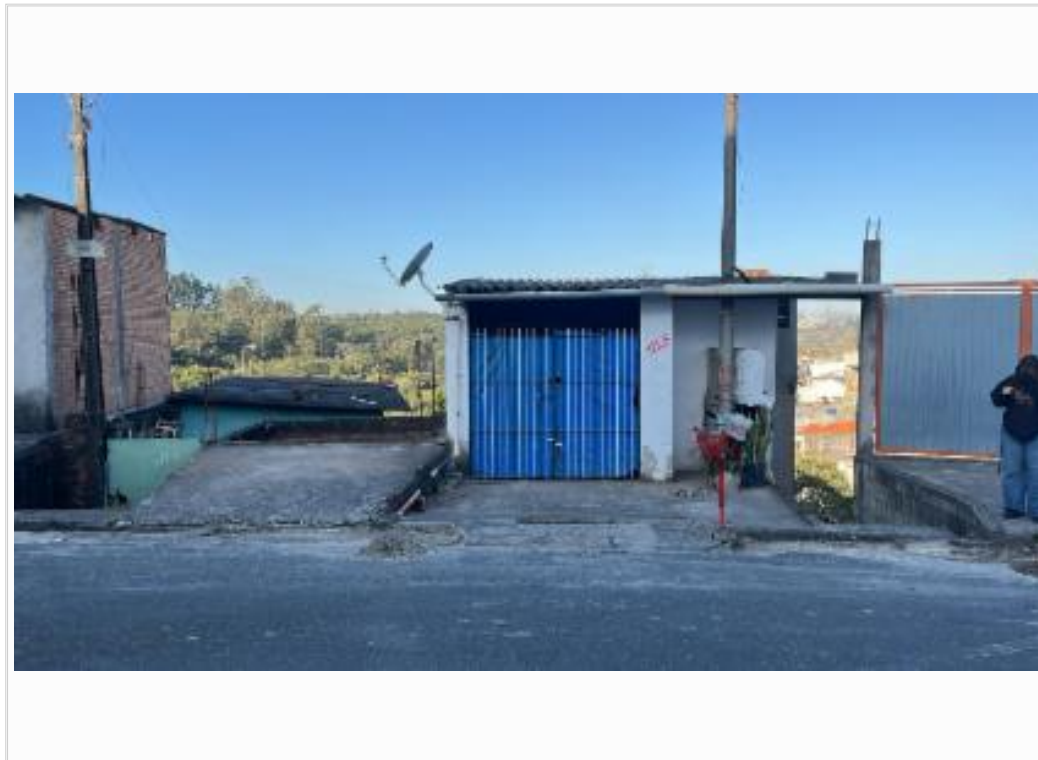
AVALIANDO



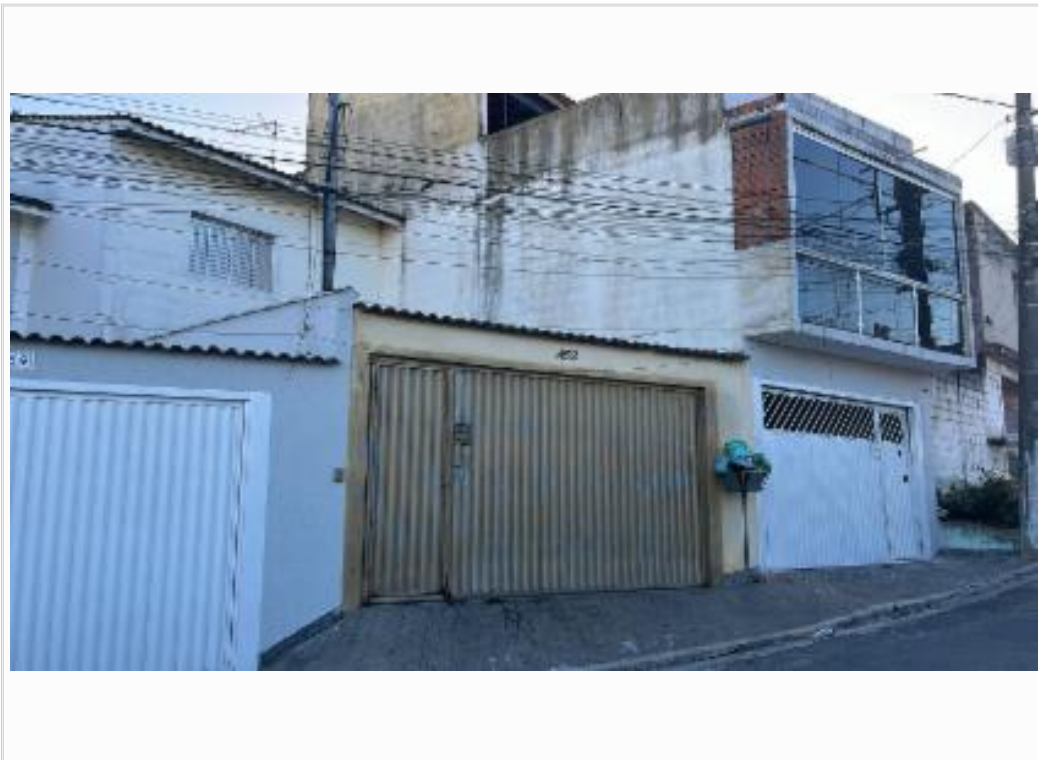
id AVALIANDO



HIDROMETRO



VIZINHO A FRENTE



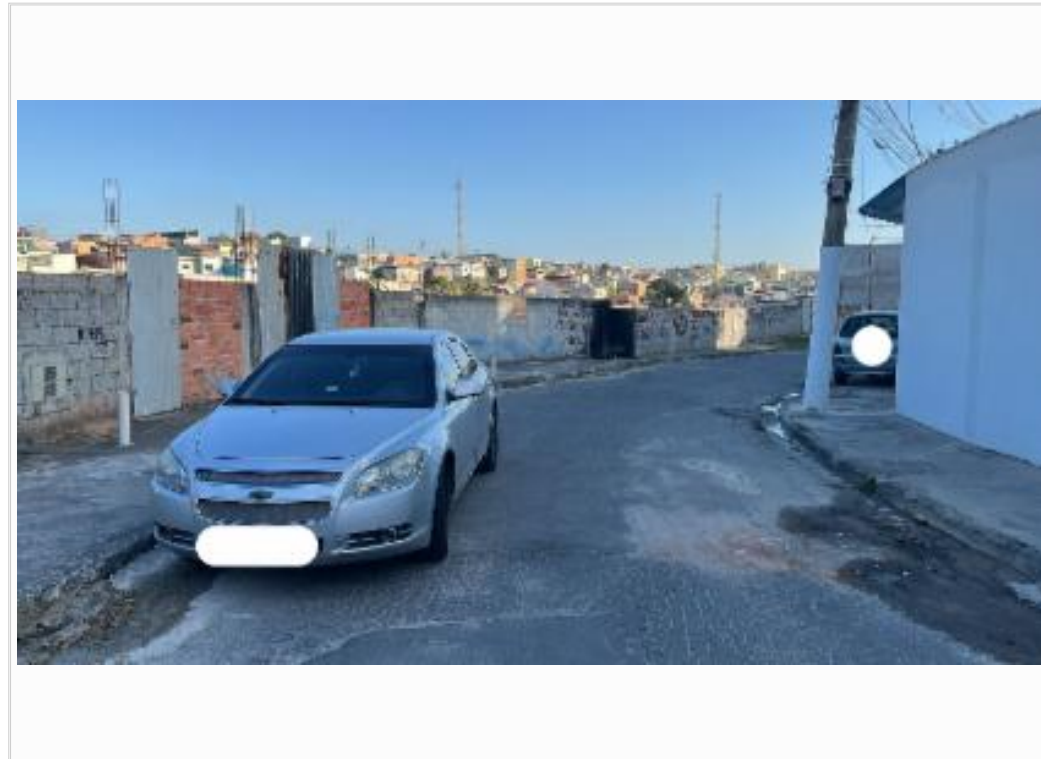
VIZINHO LD



roqui localização



Croqui terreno



rua



rua