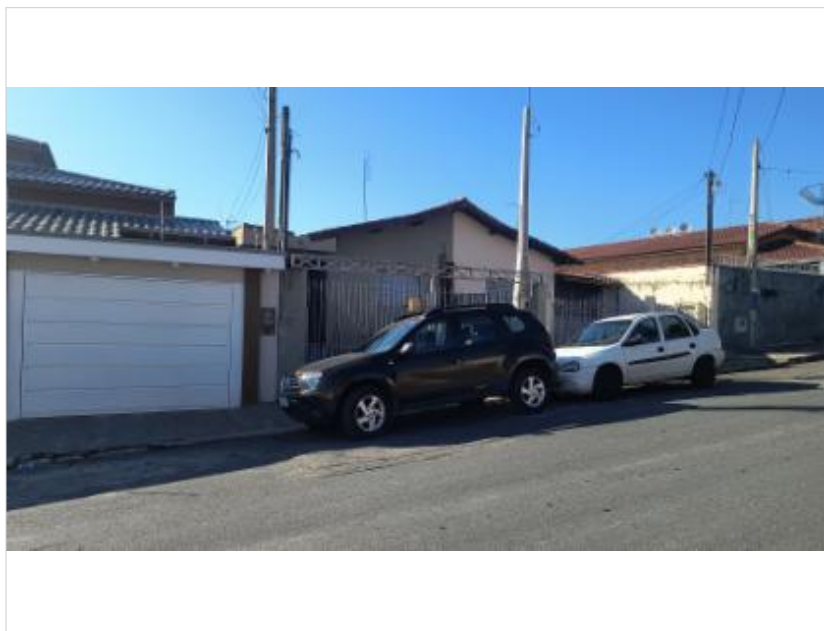


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010326149	Data Solicitação 13/06/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente JULIO CESAR MARCELLO DOS SANTOS		CPF/CNPJ 026.915.518-06

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Gertrudes Maria da Conceição	Número 94	Complemento Quadra A, Lote 14-A	
Bairro Jardim Aurea	Município Salto de Pirapora	UF SP	CEP 18160272
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 29.339	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI SOROCABA - SP	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****125,00m²****R\$ 775,77/m²****R\$ 96.970,92****ÁREA CONSTRUÍDA****50,00m²****R\$ 2.564,92/m²****R\$ 128.245,92****VALOR DE MERCADO****R\$ 225.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 158.000,00**

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) 40
05 - Ano Construção 1985	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	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 2
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 85.8
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 85.8
21 - Área Averbada (em m²) 50	22 - Área não Averbada (em m²) 35.8
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
garagem	1	contrapiso	pintura	nenhum

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 Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 125	04 - Testada/Frente (em metros) 6.25
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 100

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

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	

04 - Observações Finais

Imóvel Residencial, situado à Rua Gertrudes da Conceição, nº 94, Jardim Aurea, Município de Salto de Pirapora - SP. Coordenada de localização: 23°38'32.5"S 47°34'29.7"W

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 185.000,00
------------------	----------------

	Endereço Rua Ged Nicolau Hage, 0 , Centro
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 185.000,00
	Área do terreno 260,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aurea-bairros-salto-de-pirapora-260m2-venda-RS185000-id-2730532169/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2	R\$ 191.000,00
------------------	----------------

	Endereço Rua Abrão Elias Marum, 0 , Jardim Aurea
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 191.000,00
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Declive de 5% a 10%
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aurea-bairros-salto-de-pirapora-300m2-venda-RS191000-id-2687490552/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3	R\$ 125.000,00
------------------	----------------

	Endereço Rua Antônia Maria Rizzi, 0/23°38'45.3"S 47°34'15.7"W , Jardim Maria José
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 125.000,00
	Área do terreno 151,20
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.gchmoveis.com.br/imovel/terreno/venda/salto-de-pirapora/sp/jardim-aurea/TE0036_GHC

AMOSTRA 4	R\$ 175.000,00
------------------	----------------

	Endereço Rua Antônia Maria Rizzi, 0/23°38'45.3"S 47°34'15.7"W , Jardim Maria José
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 175.000,00
	Área do terreno 175,26
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.gchmoveis.com.br/imovel/terreno/venda/salto-de-pirapora/sp/jardim-aurea/TE0036_GHC

AMOSTRA 5	R\$ 489.000,00
------------------	----------------

	Endereço Rua Francisco Ferreira dos Santos, 85 , Jardim Aurea
	Tipo de Imóvel Casa
	Valor R\$ 489.000,00
	Área privativa 162,00
	Idade aparente 45
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 250,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-aurea-bairros-salto-de-pirapora-com-garagem-162m2-venda-RS489000-id-2806060120/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	38	Regular	70	54,29	0,025	20	0,347
2							
3							
4							
5	45	Regular	70	64,29	0,025	20	0,432

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
1	50,00	R\$ 2.067,04	1,90	0,347	R\$ 2.564,92	R\$ 128.245,92
2						
3						
4						
5	162,00	R\$ 2.067,04	1,50	0,432	R\$ 1.761,12	R\$ 285.301,13

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	260,00	R\$ 185.000,00	R\$ 711,54	1,00	0,90	1,10	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 704,42
2	300,00	R\$ 191.000,00	R\$ 636,67	1,00	0,90	1,14	1,00	1,11	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 716,25
3	151,20	R\$ 125.000,00	R\$ 826,72	1,00	0,90	1,07	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 796,13
4	175,26	R\$ 175.000,00	R\$ 998,52	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 862,72
5	250,00	R\$ 203.698,87	R\$ 814,80	1,00	0,90	1,09	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 799,31

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 775,77	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 543,04	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 1.008,50
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 775,77	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 730,95	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 820,59
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão 65.5018	Coef. Variação 8.4435	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1155
---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 125,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 775,77	Valor parcial (R\$) R\$ 96.970,92
---------------------------------------	---	---

Área construída averbada (m²) 50,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.564,92	Valor parcial (R\$) R\$ 128.245,92
---	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 225.216,83
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 225.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 158.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 225.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Caso a área averbada seja devidamente documentada o valor resultaria em: Averbada = R\$225.000,00 + Não averbada = (35,80m² x 2.577,28 R\$/m² x 1,00) = R\$92.000,00. Resultando no valor final de R\$317.000,00.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 20 de Junho de 2025

Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

- 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.

17/06/2025 09:22

23°38'30"S / 47°34'30"W



Fachada

17/06/2025 09:23

23°38'30"S / 47°34'30"W



Fachada

17/06/2025 09:23

23°38'30"S / 47°34'30"W



Identificação

17/06/2025 09:23

23°38'30"S / 47°34'30"W



Medidor de energia de energia

17/06/2025 09:21

23°38'30"S / 47°34'30"W



Logradouro

17/06/2025 09:23

23°38'30"S / 47°34'30"W



Logradouro

17/06/2025 09:23

23°38'30"S / 47°34'30"W



Logradouro

17/06/2025 09:23

23°38'30"S / 47°34'30"W



Vizinho a esquerda

17/06/2025 09:23

23°38'30"S / 47°34'30"W



Vizinho a direita



Croqui