

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010295271	Data Solicitação 05/12/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente TATIANE CAMILA RODRIGUES		CPF/CNPJ 403.082.678-42

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Silvano Valério	Número 5	Complemento Lote A / Quadra A	
Bairro Jardim Planalto	Município Presidente Prudente	UF SP	CEP 19045600
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 43.962	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE PRESIDENTE	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

324,00m²

R\$ 309,21/m²

R\$ 100.185,66

ÁREA CONSTRUÍDA

95,71m²

R\$ 2.135,09/m²

R\$ 204.349,81

VALOR DE MERCADO

R\$ 305.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 213.000,00

QUESTIONÁRIO

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) 20
05 - Ano Construção 0	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 3
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 95,71
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 95,71
21 - Área Averbada (em m²) 95,71	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Azulejo	Laje
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejo	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Azulejo + Pintura	Estrutura de Madeira + Telha Eternit
Garagem Coberta	1	Cerâmico	Pintura	Estrutura de Madeira + Telha Eternit

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Multifamiliar	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 Rede Bancária 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 Em Desenvolvimento
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) 324,00	04 - Testada/Frente (em metros) 13,50
05 - Fundos (em metros) 13,50	06 - Lado Direito (em metros) 24,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 24,00	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 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 - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
---	--

03 - Contato Telefônico Acompanhante
vistoria externa

04 - Observações Finais

Coordenadas do imóvel: - 22.1432683, - 51.3836478
 Casa Nº05 situado à Rua Silvano Valério, lote A, quadra A.
 Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº43962. Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço e pela inscrição cadastral 30.2.6.0306.00432.001.
 Avaliando atualmente se encontra sem identificação numérica em sua fachada, mas foi possível vincular o mesmo retrocedendo no tempo do google street.

É importante ressaltar que, conforme a regra de produto para renegociação, não é realizada vistoria interna do imóvel. Assim, o padrão construtivo e o estado de conservação foram estimados apenas a partir dos aspectos externos observado e foi considerado as áreas averbadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 330.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Luiz Colnago, 0 , Jardim Planalto
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 152,00	Valor R\$ 330.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 252,00	Estado de conservação Regular
URL https://www.destaqueimobiliaria.com.br/imovel/3586117/casa-venda-presidente-prudente-sp-jardim-planalto	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 149.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Luiz Colnago, 0 , Jardim Planalto
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 59,49	Valor R\$ 149.000,00
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 162,50	Estado de conservação Regular
URL https://www.destaqueimobiliaria.com.br/imovel/3605275/casa-venda-presidente-prudente-sp-jardim-planalto	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 120.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Luiz Colnago, 0 , Jardim Planalto
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 60,00	Valor R\$ 120.000,00
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 220,00	Estado de conservação Regular
URL https://www.destaqueimobiliaria.com.br/imovel/2409646/casa-venda-presidente-prudente-sp-jardim-planalto	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 130.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 0 , Jardim Santa Mônica
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 130.000,00
Área do terreno 320,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.chavesnamo.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-presidente-prudente-jardim-santa-monica-320m2-RS130000/ld-26955118/	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 79.000,00
-----------	---------------

	Endereço Rua Luiz Colnago, 0 , Jardim Planalto
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 79.000,00
Área do terreno 210,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-planalto-bairros-presidente-prudente-210m2-venda-RS79000-id-2743352919/?source=ranking%20p	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão I	Grau de fundamentação I
--	------------------------------	-----------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
1	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
2	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454
3	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	95,71	R\$ 2.117,32	1,25	0,193	R\$ 2.135,09	R\$ 204.349,81
1	152,00	R\$ 2.117,32	0,91	0,193	R\$ 1.554,90	R\$ 236.344,24
2	59,49	R\$ 2.117,32	1,25	0,454	R\$ 1.445,07	R\$ 85.967,27
3	60,00	R\$ 2.117,32	0,91	0,454	R\$ 1.052,01	R\$ 63.120,70
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	252,00	R\$ 93.655,76	R\$ 371,65	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 314,42
2	162,50	R\$ 63.032,73	R\$ 387,89	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 324,67
3	220,00	R\$ 56.879,30	R\$ 258,54	1,00	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 223,38
4	320,00	R\$ 130.000,00	R\$ 406,25	1,00	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 361,97
5	210,00	R\$ 79.000,00	R\$ 376,19	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 321,64

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 309,21	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 216,45	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 401,98
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 309,21	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 274,04	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 344,39
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão 51.4071	Coef. Variação 16.625	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.2275
---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 95,71	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 309,21	Valor parcial (R\$) R\$ 100.185,66
Área construída averbada (m²) 95,71	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.135,09	Valor parcial (R\$) R\$ 204.349,81

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 304.535,47
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 305.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 213.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 305.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 10 de Dezembro 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 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.



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando

09/12/2025 17:04

22°8'35"S / 51°23'1"W



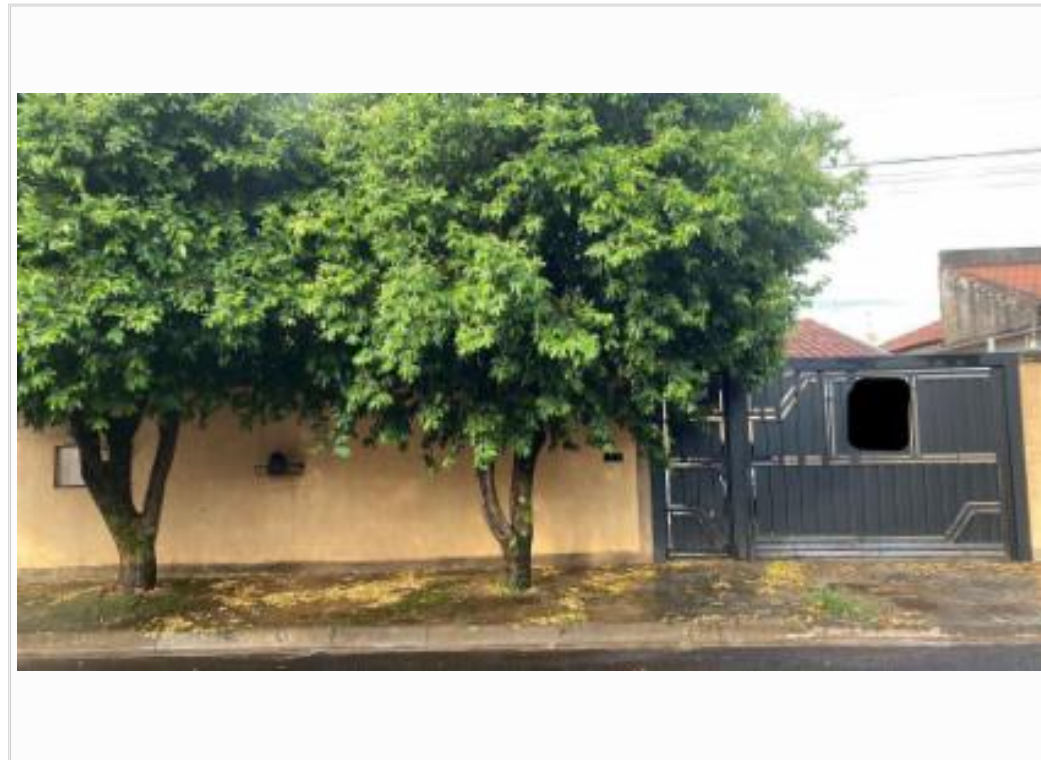
Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando

09/12/2025 17:02

22°8'35"S / 51°23'1"W



PLACA DA RUA



vista da rua



vista da rua



vista da rua

08/12/2025 11:59

22°8'36"S / 51°23'1"W



vista da rua



Confrontante direita

08/12/2025 12:00

22°8'35"S / 51°23'1"W



Confrontante esquerda

08/12/2025 12:00

22°8'35"S / 51°23'1"W



Esquerda

08/12/2025 12:01

22°8'35"S / 51°23'1"W



Vista da esquerda para o imóvel

08/12/2025 12:01

22°8'35"S / 51°23'1"W



Imóvel



Croqui de localização do avaliando



Croqui do polígono do terreno



Croqui de localização das amostras