

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	N° da Proposta <b>00010260966</b>	Data Solicitação <b>24/02/2026</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>MONICA DA COSTA EDUARDO</b>		CPF/CNPJ <b>329.435.268-94</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Avenida Padre Guilherme Ary</b>	Número <b>81</b>	Complemento <b>Apto 04, Bloco C, Residencial São Bernardo</b>	
Bairro <b>Vila Satúrnia</b>	Município <b>Campinas</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>13031090</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>222.384</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>3º CRI DE CAMPINAS\SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****47,23m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 6.260,50/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 296.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 214.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Apartamento	Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
2014	Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
1	2
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
1	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
1	Pintura Texturizada/Piseta/Stucco
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	47,23
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
29,87	77,10
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
77,10	0,00
23 - Face do Imóvel	
Norte	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
dormitório	2	porcelanato	pintura	laje
wc social	1	porcelanato	azulejo	gesso
vaga	1	asfalto	não se aplica	telha
cozinha	1	porcelanato	azulejo e pintura	laje
lavanderia	1	porcelanato	azulejo e pintura	laje
sala	1	porcelanato	pintura	laje

CONDÔMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
11	6
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
70	2
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
	Normal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
1 Subsolo: terraço nos 11 pavimentos tipo	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Bom
11 - Infraestrutura	
Churrasqueira	
Interfone	
Jardim	
Linha de Conveniência	
Playground	
Quadra Esportiva	
Sala de Ginástica	
Sala de Jogos	
Sala de Festas	
TV a Cabo	
TV Satélite	
Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Gás Canalizado
	Iluminação Pública
	Pavimentado
	Telefonia
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restrições
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança	Urbano
Lazer	
Centro Comercial	
Ónibus	
Caixa de Lixo	
Escola	
Clínica/Hospital	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração Ideal (em %)	
0,39	

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

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Proprietário / Construtora	monica
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
1999122239	não consta o direito a vaga na documentação apresentada. Não foi considerado a vaga no cálculo do valor do imóvel.

AMOSTRAS	
AMOSTRA 1	RS 625.000,00
	Endereço: Rua Arnaldo Barreto, 330, São Bernardo Tipo de imóvel: Apartamento Área privativa: 47,03 m² Valor: R\$ 625.000,00 Vaga: 10 Estado de conservação: Novo/Equivalente
AMOSTRA 2	RS 600.000,00
	Endereço: Rua Arnaldo Barreto, 330, São Bernardo Tipo de imóvel: Apartamento Área privativa: 47,03 m² Valor: R\$ 600.000,00 Vaga: 10 Estado de conservação: Novo/Equivalente
AMOSTRA 3	RS 300.000,00
	Endereço: Avenida Padre Guilherme Ary, 81, Vila Saliméia Tipo de imóvel: Apartamento Área privativa: 47,00 m² Valor: R\$ 300.000,00 Vaga: 10 Estado de conservação: Novo/Equivalente
AMOSTRA 4	RS 630.000,00
	Endereço: Rua Manoel Francisco Monteiro, 391, Parque Industrial Tipo de imóvel: Apartamento Área privativa: 47,00 m² Valor: R\$ 630.000,00 Vaga: 6 Estado de conservação: Novo/Quase Novo
AMOSTRA 5	RS 587.000,00
	Endereço: Rua Manoel Francisco Monteiro, 391, Parque Industrial Tipo de imóvel: Apartamento Área privativa: 47,00 m² Valor: R\$ 587.000,00 Vaga: 6 Estado de conservação: Novo/Quase Novo

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL													
Metodologia	Grau de precisão												
Comparativo direto de mercado	I												
	Grau de fundamentação												
	III												
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS													
Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	67,83	R\$ 9.214,31	0,95	0,90	0,80	1,00	0,95	-	-	-	0,740	S	R\$ 6.471,78
2	67,83	R\$ 9.845,54	0,95	0,90	0,80	1,00	0,95	-	-	-	0,740	S	R\$ 6.218,48
3	47,00	R\$ 7.448,81	0,95	0,92	1,00	1,00	0,95	-	-	-	0,880	S	R\$ 6.225,03
4	67,00	R\$ 9.452,99	0,95	0,92	0,89	0,96	0,95	-	-	-	0,720	S	R\$ 6.431,64
5	67,00	R\$ 8.452,89	0,95	0,92	0,89	0,96	0,97	-	-	-	0,740	S	R\$ 5.949,27
		<b>RS 8.674,47</b>											<b>RS 6.260,50</b>

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	RS 6.260,50	RS 4.382,35	RS 8.136,66

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	RS 6.260,50	RS 6.116,87	RS 6.404,14
Desvio padrão	Coeff. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
209,8231	3,3621	1,83	0,6459

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcelar (R\$)
47,23	RS 6.260,50	RS 295.683,61

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	RS 295.683,61
Fator de liquidez	0,7241
Valor de venda forçada	RS 214.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	RS 296.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-Feira, 25 de Fevereiro de 2020

Eng. José Roberto Gomes  
0601238027

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 de avaliação adotadas pela legislação do Brasil e do imóvel avaliado, termos ABNT e BRAPE, e segundo os critérios e práticas adotadas 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 nos regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, áreas e eventuais ônus do imóvel.

25/02/2026 13:34

22°54'51"S / 47°4'47"W



Bloco

25/02/2026 13:26

22°54'49"S / 47°4'48"W



Logradouro

25/02/2026 13:26

22°54'50"S / 47°4'48"W



Rua

25/02/2026 13:27

22°54'50"S / 47°4'48"W



Portaria

25/02/2026 13:27

22°54'51"S / 47°4'48"W



Id condominio

25/02/2026 13:34

22°54'52"S / 47°4'47"W



Id bloco

25/02/2026 13:35

22°54'53"S / 47°4'46"W



Hall

25/02/2026 13:35

22°54'53"S / 47°4'46"W



Vizinho frente

25/02/2026 13:35

22°54'52"S / 47°4'47"W



Id apto

25/02/2026 13:35

22°54'52"S / 47°4'47"W



Cozinha

25/02/2026 13:36

22°54'52"S / 47°4'47"W



Lavanderia

25/02/2026 13:36

22°54'52"S / 47°4'47"W



Sala

25/02/2026 13:36

22°54'52"S / 47°4'47"W



Sala

25/02/2026 13:36

22°54'52"S / 47°4'47"W



Dormitorio

25/02/2026 13:37

22°54'52"S / 47°4'47"W



Wc social

25/02/2026 13:37

22°54'52"S / 47°4'47"W



Dormitorio

25/02/2026 13:39

22°54'51"S / 47°4'47"W



Vaga