

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010280913	Data Solicitação 14/07/2025
Empresa responsável LVC ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS	Avaliador responsável Luiz Viriato Martins Cabral	CREA 0600832340
Proponente THAIS BRAVO DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 340.729.808-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Edgar Salviano de Paula	Número 350	Complemento	
Bairro Núcleo Habitacional Doutor Fernando Mauro	Município Marília	UF SP	CEP 17511500
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 57783	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	168,56m²
R\$ 375,23/m²	R\$ 1.909,52/m²
R\$ 75.045,07	R\$ 321.868,29
VALOR DE MERCADO	
R\$ 397.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 278.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO					
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação			
Casa		Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado		10			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel			
		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			
2		2			
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas			
0		2			
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal			
2		Cerâmica/Pastilhas			
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)			
Alumínio		168,65			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		168,65			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
168,65		0,00			
23 - Face do Imóvel					
Sul					
24 - Cômodos					
	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
	dormitório	2	revestimento cerâmica	pintura	laje
	sala de estar	1	revestimento cerâmica	pintura	laje
	sala de tv	1	revestimento cerâmica	pintura	laje
	cozinha	1	revestimento cerâmica	ceramica	laje
	banheiro social	2	revestimento cerâmica	ceramica	laje
	area de serviço	1	revestimento cerâmica	ceramica	forro pvc

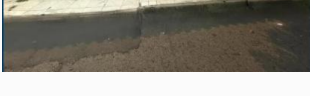
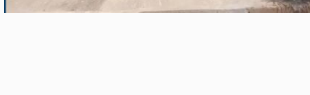
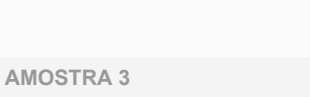
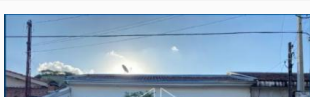
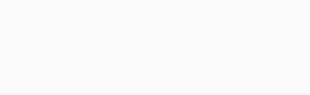
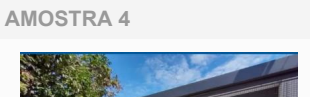
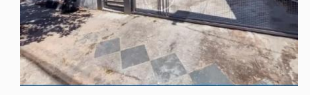
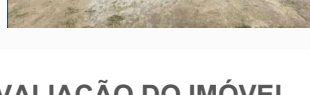
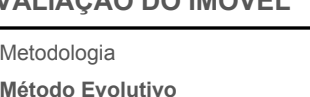
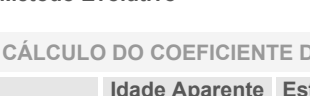
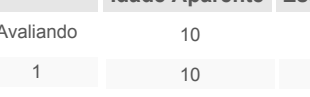
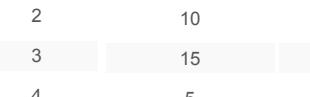
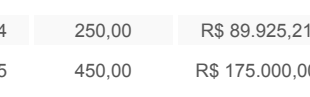
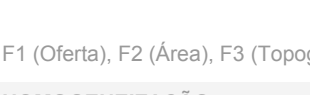
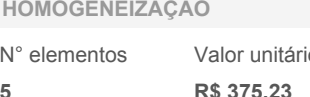
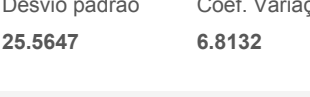
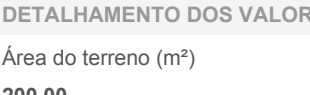
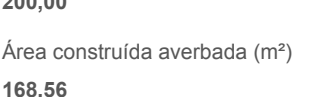
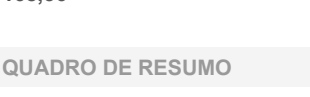
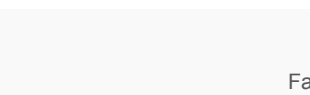
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Lazer Coleta de Lixo Escola	Urbano
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 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
200,00	10,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
10,00	20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
20,00	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?	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	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Proprietário / Construtora	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
-	Trata-se de vistoria externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 360.000,00
	Endereço Rua Halza Pimenta de Carvalho Toledo, 23 , Palmital	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 115,00	Qtd. Banheiros 2
	Valor R\$ 360.000,00	Qtd. Vagas 3
	Idade aparente 10	Estado de conservação NovaRegular
	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 251,00	Padrão terreno Médio
	Contato Toca imoveis	Telefone Contato (14) 4344080
AMOSTRA 2		R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Hermes da Fonseca, 400 , Palmital	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 115,00	Qtd. Banheiros 2
	Valor R\$ 350.000,00	Qtd. Vagas 2
	Idade aparente 10	Estado de conservação NovaRegular
	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 251,00	Padrão terreno Médio
	Contato Toca imoveis	Telefone Contato (14) 4344080
AMOSTRA 3		R\$ 230.000,00
	Endereço Rua Júlio Preto, 50 , Palmital	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 85,00	Qtd. Banheiros 2
	Valor R\$ 230.000,00	Qtd. Vagas 3
	Idade aparente 15	Estado de conservação NovaRegular
	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio
	Contato Pontural Imóveis	Telefone Contato (14) 3163316
AMOSTRA 4		R\$ 320.000,00
	Endereço Rua Odeto Berlanga Mugnai, 250 , Palmital	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 115,00	Qtd. Banheiros 2
	Valor R\$ 320.000,00	Qtd. Vagas 3
	Idade aparente 5	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio
	Contato Toca imoveis	Telefone Contato (14) 4344080
AMOSTRA 5		R\$ 175.000,00
	Endereço R. Urias Avelino de Morães, 0 , Palmital	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 450,00	Qtd. Banheiros 2
	Valor R\$ 175.000,00	Qtd. Vagas 3
	Idade aparente 5	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 450,00	Padrão terreno Médio
	Contato Place Empreendimentos	Telefone Contato (14) 4344080

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Nova Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
1	10	Nova Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
2	10	Nova Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
3	15	Nova Regular	60	25,00	0,003	20	0,127
4	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	168,56	R\$ 1.957,89	1,06	0,080	R\$ 1.909,52	R\$ 321.868,29
1	115,00	R\$ 1.957,89	1,21	0,080	R\$ 2.183,13	R\$ 251.059,45
2	115,00	R\$ 1.957,89	1,21	0,080	R\$ 2.183,13	R\$ 251.059,45
3	85,00	R\$ 1.957,89	0,91	0,127	R\$ 1.558,83	R\$ 132.500,13
4	115,00	R\$ 1.957,89	1,06	0,036	R\$ 2.000,65	R\$ 230.074,79
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	251,00	R\$ 108.940,55	R\$ 434,03	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 410,15
2	251,00	R\$ 98.940,55	R\$ 394,19	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 372,51
3	250,00	R\$ 97.499,87	R\$ 390,00	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 368,55
4	250,00	R\$ 89.925,21	R\$ 359,70	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 339,92
5	450,00	R\$ 175.000,00	R\$ 388,89	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 385,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 375,23	R\$ 262,66	R\$ 487,79

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 375,23	R\$ 357,73	R\$ 392,72

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
25.5647	6.8132	1.53	0.0932

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 375,23	R\$ 75.045,07

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
168,56	R\$ 1.909,52	R\$ 321.868,29

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 396.913,36

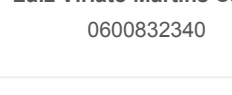
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 397.000,00

Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 278.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 397.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Jundiá, Segunda-feira, 21 de Julho de 2025
--



Luiz Viriato Martins Cabral

0600832340

- 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



identificação



Identificação numerica



vista da rua



vista da rua