

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010464253	Data Solicitação 20/08/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 506226509
Proponente LUIS GUSTAVO DE CAMPOS	CPF/CNPJ 253.196.698-60	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida do Café	Número 718	Complemento		
Bairro Pena	Município Cafelândia	UF SP	CEP 16503036	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 16.446	Núm. Registro de Imóveis 1 CRI CAFELÂNDIA/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE MERCADO
R\$ 866.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 606.000,00

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	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 4	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 199,90
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 199,90
21 - Área Averbada (em m²) 199,90	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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 Novo
11 - Limites do Bairro Pena e Centro	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) 132,00	04 - Testada/Frente (em metros) 8,80
05 - Fundos (em metros) 8,80	06 - Lado Direito (em metros) 15,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 15,00	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 - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



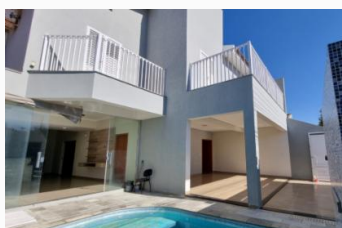
Endereço

Av. Leandro Ratisbona de Medeiros, s/n , Jardim Santo Antonio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	5	3
Área privativa	Valor		
270,00	R\$ 1.250.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Alto	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
430,21	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imoveisangelini.com.br/imoveis_detalhes.php?id=535			

R\$ 1.250.000,00

AMOSTRA 2



Endereço

R. Alarico P. Ribeiro, s/n , Vila Edejama

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	3	2
Área privativa	Valor		
160,00	R\$ 840.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Alto	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
230,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imoveisangelini.com.br/imoveis_detalhes.php?id=296			

R\$ 840.000,00

AMOSTRA 3



Endereço

Rua Tupi, s/n , Parque Xingu

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	0
Área privativa	Valor		
222,00	R\$ 950.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Alto	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
642,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.primalimoveis.com.br/imovel/casa-lins-4-quartos-222-m/CA0622-PRJZ?from=sale			

R\$ 950.000,00

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Doutor Mário Sabino, 100 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
175,00	R\$ 900.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Alto	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-centro-penapolis-sp-175m2-id-2825172266/?source=ranking%2Crp			

R\$ 900.000,00

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Treze de Maio, s/n , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	3	2
Área privativa	Valor		
305,00	R\$ 1.300.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Alto	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
297,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.primalimoveis.com.br/imovel/sobrado-lins-4-quartos-305-m/SO0096-PRJZ?from=sale			

R\$ 1.300.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 866.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 606.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 866.000,00

COMENTÁRIOS	
- Informações extraídas da matrícula nº 16.446 do Registro de Imóveis de Cafelândia - SP: Terreno com 132,00m² e Construção com 199,90m². - Informações extraídas do IPTU nº 430885.91.3.0210.01: Terreno com 132,00 m² e Construção com 199,90m². Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 199,90m² e área de terreno de 132,00 m² - Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$30.000,00.	
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.	
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.200,00 a R\$5.200,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.	
- Trata-se de imóvel localizado em Cafelândia, município brasileiro do estado do São Paulo, com população estimada em 16.654habitantes (IBGE 2021). De acordo com o levantamento de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Também foi possível observar a inexistência de imobiliárias e corretores autônomos na cidade, onde para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para a cidade vizinha de Lins e Penápolis que possui similares características mercadológicas.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 21 de Agosto de 2025	
	
Marcos Mansour Chebib Awad	
506226509	

■ Declaro que não tenho interesse pessoal 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



Fachada



ID



Logradouro



Rua 1



Rua 2



Vizinho 1



Vizinho 2

OS: 0010464253

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Avenida do Café, 718

Andar:

Complemento: LOTE A1

CEP: 16503-036

Bairro: Pena

Cidade: Cafelândia - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

AvaliaçãoÁrea (m^2): 199,90Unitário ($R\$/m^2$): 4.333,26Valor ($R\%$): 866.218,44Valor adotado ($R\%$):
866.000,00

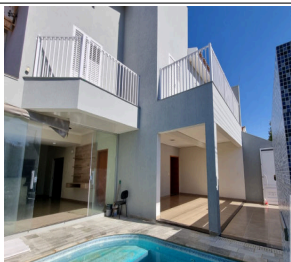
OS: 0010464253

Elemento Comparativo 1



Endereço: Av. Leandro Ratisbona de Medeiros, s/n				
CEP: 16300-000		Bairro: Jardim Santo Antonio		Cidade: Penápolis - SP
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imóveis Angelin		Contato:	Telefone: (18) 9970-6998	
Área Construída: 270,00 m²		Data: 21/08/2025	Valor: R\$ 1.250.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=EzM4QD0wITM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: R. Alarico P. Ribeiro, s/n				
CEP: 16300-000		Bairro: Vila Edejama		Cidade: Penápolis - SP
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imóveis Angelin		Contato:	Telefone: (18) 9970-6998	
Área Construída: 160,00 m²		Data: 21/08/2025	Valor: R\$ 840.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IzM4QD0wITM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: R. Tupi, s/n				
CEP: 16400-377		Bairro: Parque Xingu		Cidade: Lins - SP
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Primal imóveis		Contato:	Telefone: (14) 9911-98787	
Área Construída: 175,00 m²		Data: 21/08/2025	Valor: R\$ 900.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MzM4QD0wITM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: R. Dr. Mario Sábino, 100				
CEP: 16300-000		Bairro: Centro		Cidade: Penápolis - SP
Nº vagas: 2		Nº dormitórios: 4		Nº suítes: 1
				Nº banheiros: 2
				Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Wise Bide Assessoria Em Investimentos Imobiliários				Contato:
				Telefone: (11) 9151-60729
Área Construída: 222,00 m²		Data: 21/08/2025		Valor:R\$ 950.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QzM4QD0wITM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. Treze de Maio, s/n				
CEP: 16400-045		Bairro: Centro		Cidade: Lins - SP
Nº vagas: 2		Nº dormitórios: 4		Nº suítes: 1
				Nº banheiros: 3
				Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Primal imóveis		Contato:		Telefone: (14) 9911-98787
Área Construída: 305,00 m²		Data: 21/08/2025		Valor: R\$ 1.300.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UzM4QD0wITM				

Cálculo do Valor do Imóvel

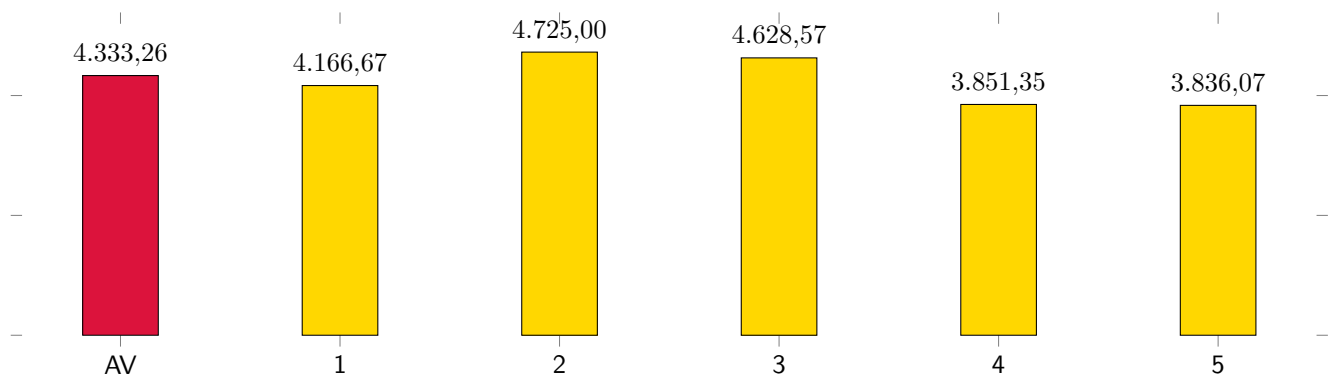
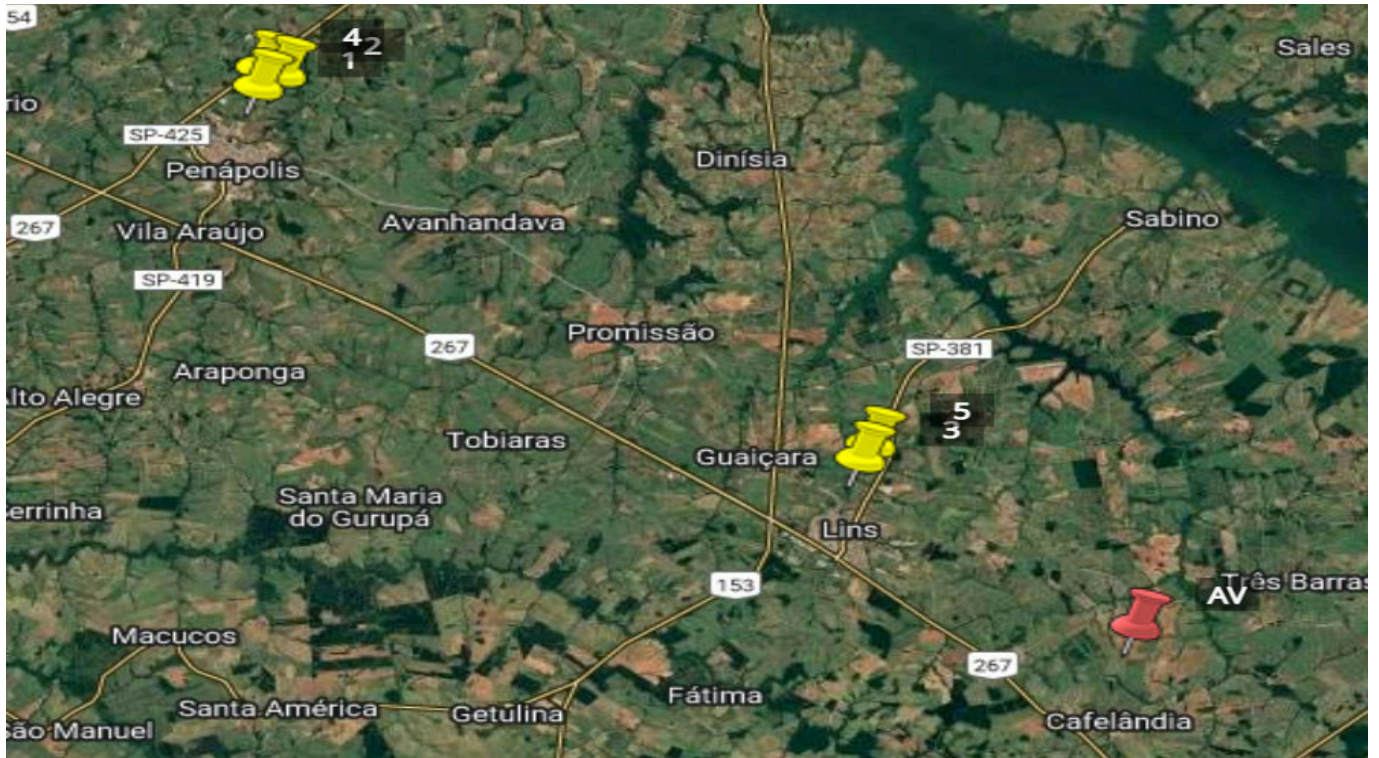
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	1.250.000,00	270,00	0,9	4.166,67	90	1,0554	1,0000	1,0383	0,9077	1,0000	1,0000	-17,54	4.149,13	0,9958	4.149,13
2	840.000,00	160,00	0,9	4.725,00	90	1,1558	1,0000	0,9459	0,9180	1,0000	1,0000	19,11	4.744,11	1,0040	4.744,11
3	900.000,00	175,00	0,9	4.628,57	90	1,1008	1,0000	0,9673	0,9414	1,0000	1,0000	-2,51	4.626,06	0,9995	4.626,06
4	950.000,00	222,00	0,9	3.851,35	90	1,1008	1,0000	1,0266	0,8500	1,0000	1,0000	-125,81	3.725,54	0,9673	3.725,54
5	1.300.000,00	305,00	0,9	3.836,07	90	1,1558	1,0000	1,0542	0,9582	1,0000	1,0000	585,39	4.421,45	1,1526	4.421,45
AV		199,90													4.333,26

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.333,26	408,05	5.633,24	3.033,28	9,42	12,91	866.218,44

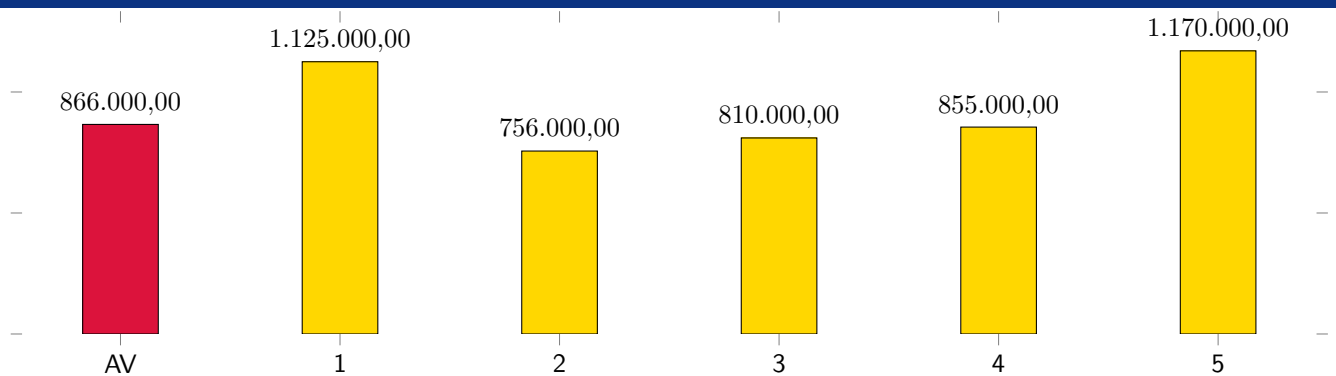
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 866.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta