

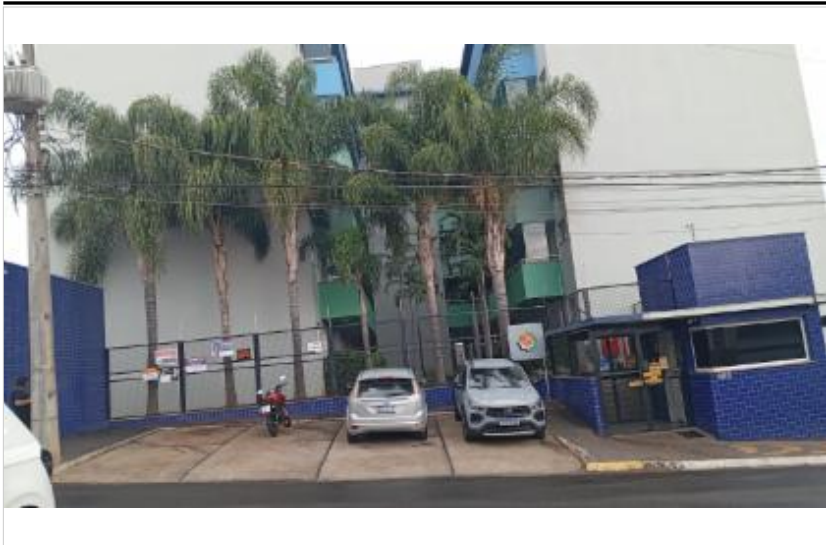
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 641300044424	Data Solicitação 13/11/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente MARCOS ANTONIO CAMPANGNOLLO	CPF/CNPJ 110.108.758-76	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Rio Grande do Sul	Número 885	Complemento Apartamento nº38-A, Bloco A, Terceiro Andar		
Bairro Parque Industrial	Município Araras	UF SP	CEP 13601346	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 55.379	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI ARARAS - SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
I
ÁREA PRIVATIVA
49,28m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 3.129,08/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 154.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 103.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 8
05 - Ano Construção	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 2
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 49,28
19 - Área Comum (em m²) 27,37	20 - Área Total (em m²) 76,65
21 - Área Averbada (em m²) 76,65	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 1	02 - Unidades por Andar 3
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Vigilância Eletrônica	

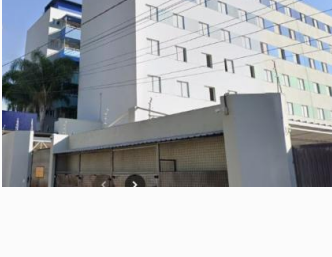
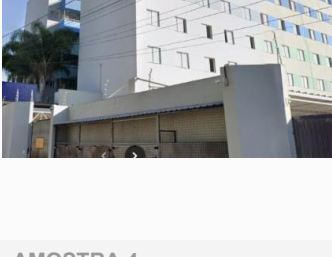
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 1,09

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 Como solicitado, a vistoria é externa. A matrícula cita que o apartamento possui sala de estar/jantar, cozinha, lavanderia, 2 dormitórios e banheiro. Possui direito a uma vaga de garagem.

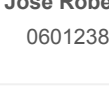
AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 149.000,00
	Endereço Rua Rio Grande do Sul, 885/Cond. Resid. Bella Fiore , Parque Industrial	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 49,00	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 149.000,00	Qtd. Vagas 1
	Idade aparente 8	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.040,82
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-araras-parque-industrial-77m2-RS149000/id-36558416/?relatedAds=true		
AMOSTRA 2		R\$ 160.000,00
	Endereço Rua Rio Grande do Sul, 885/Cond. Resid. Bella Fiore , Parque Industrial	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 49,28	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 160.000,00	Qtd. Vagas 1
	Idade aparente 8	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.246,75
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.imobiliariapontocerto.com.br/imovel/75788/apartamento_com-2-quartos_a-venda_araras-sp_parque-industrial#		
AMOSTRA 3		R\$ 158.000,00
	Endereço Rua Rio Grande do Sul, 885/Cond. Resid. Bella Fiore , Parque Industrial	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 49,28	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 158.000,00	Qtd. Vagas 1
	Idade aparente 8	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.206,17
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.imobiliariapontocerto.com.br/imovel/178146/apartamento_com-2-quartos_-agrade-venda_araras-sp_parque-industrial#		
AMOSTRA 4		R\$ 159.000,00
	Endereço Avenida Presidente Costa e Silva, 503/Condominio Parque Angra dos Rei , Conjunto Habitacional Narciso Gomes	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 49,00	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 159.000,00	Qtd. Vagas 1
	Idade aparente 10	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.244,90
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-araras-parque-industrial-60m2-RS140000/id-36876616/?relatedAds=true		
AMOSTRA 5		R\$ 140.000,00
	Endereço Rua Paraná, 650/Edifício Parque Atualle , Parque Industrial	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 45,00	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 140.000,00	Qtd. Vagas 1
	Idade aparente 10	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.111,11
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-araras-parque-industrial-45m2-RS140000/id-36634949/?relatedAds=true		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Comparativo direto de mercado														I		III	
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS																	
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)			
1	49,00	R\$ 3.040,82	0,95	1,00	1,00	1,02	1,00	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 2.946,55			
2	49,28	R\$ 3.246,75	0,95	1,00	1,00	0,99	1,00	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 3.053,57			
3	49,28	R\$ 3.206,17	0,95	1,00	1,00	1,01	1,00	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 3.076,32			
4	49,00	R\$ 3.244,90	0,95	0,97	1,02	1,00	1,00	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 3.051,83			
5	45,00	R\$ 3.111,11	0,95	1,15	1,02	1,02	1,00	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 3.517,11			
R\$ 3.169,95														R\$ 3.129,08			
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Fator Extra I), F5 (Fator Extra II)																	
HOMOGENEIZAÇÃO																	
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 3.129,08		R\$ 2.190,35					R\$ 4.067,80									
SANEAMENTO																	
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 3.129,08		R\$ 2.976,71					R\$ 3.281,44									
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade									
222.676	7.1163		1.53					0.0974									
DETALHAMENTO DOS VALORES																	
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)											
49,28		R\$ 3.129,08				R\$ 154.200,86											
QUADRO DE RESUMO																	
Valor de avaliação			R\$ 154.200,86														
Fator de liquidez			0,6690														
Valor de venda forçada			R\$ 103.000,00														
AVALIAÇÃO FINAL																	
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 154.000,00														

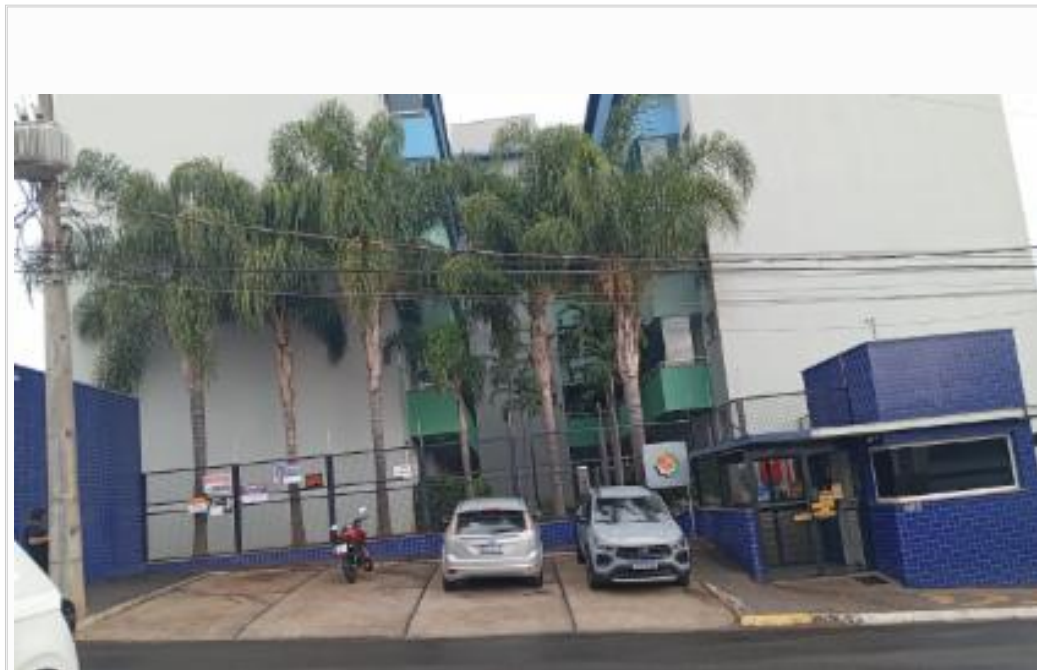
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 18 de Novembro de 2025	
	
Eng. José Roberto Gomes	
0601238927	

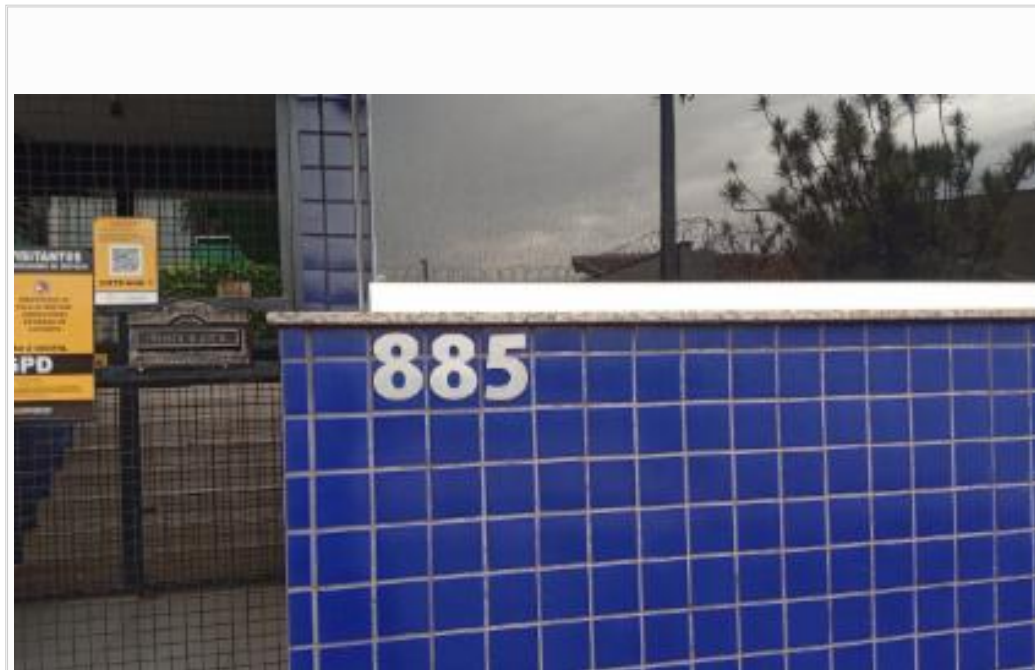
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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



Numero de identificação



Lateral



Placa de rua.



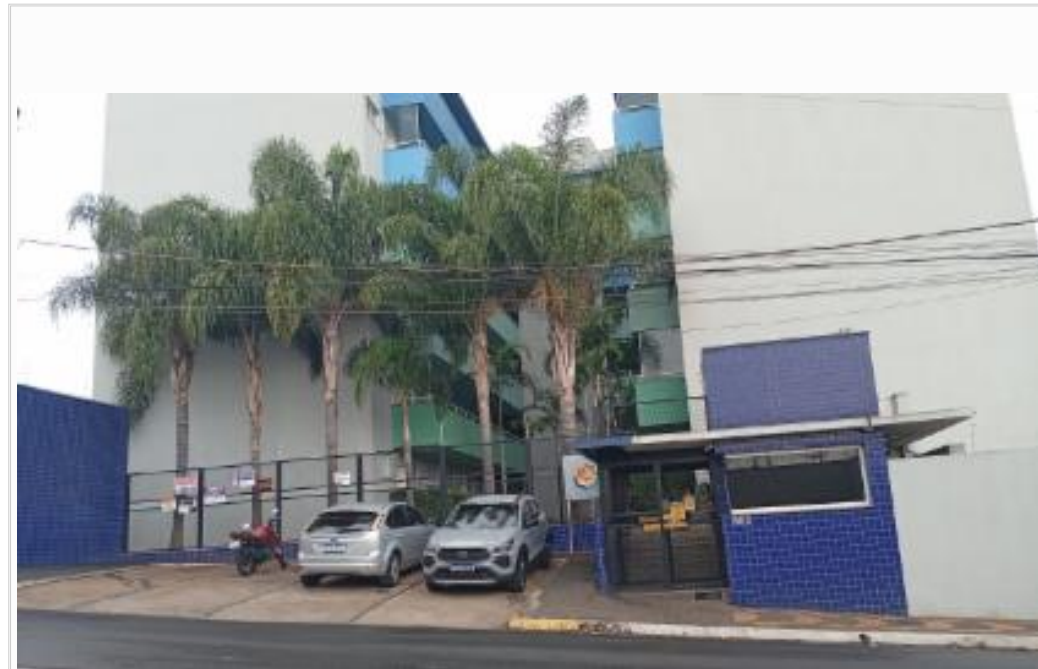
Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Vizinho direita



Vizinho esquerda



Número vizinho esquerda



Rua direita



Rua esquerda



Nome condomínio.



Hidrometro



Medidor.