

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 070550230010230	Data Solicitação 10/09/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente FRANCISCO ALVES RODRIGUES	CPF/CNPJ 807.997.363-68	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tocantins	Número 83	Complemento CASA		
Bairro Residencial Center Perk	Município Vista Alegre do Alto	UF SP	CEP 15920000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 35.871	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI MONTE ALTO/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
244,86m²	122,80m²
R\$ 320,16/m²	R\$ 1.548,17/m²
R\$ 78.393,38	R\$ 190.115,25
VALOR DE MERCADO	
R\$ 269.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 188.000,00	

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) 30			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular			
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 2		14 - N° de Vagas Descobertas 0			
15 - N° de Vagas Privativas 2		16 - Fachada Principal Pintura			
17 - Esquadrias Madeira		18 - Área Privativa (em m²) 122,80			
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 122,80			
21 - Área Averbada (em m²) 122,80		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00			
23 - Face do Imóvel Sul					
24 - Cômodos					
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa		Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

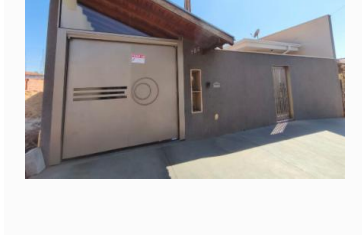
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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) 244,86	04 - Testada/Frente (em metros) 12,07
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,15
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,52	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 -	04 - Observações Finais Coordenadas do Imóvel: -21.174665, -48.625336 IPTU e matrícula se vinculam através do cadastro nº1491. Área construída aferida pelo maps confere com a documentada.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 350.000,00
	Endereço 0, 0, 0	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
		Área privativa 133,48	Valor R\$ 350.000,00		
		Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
		Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
		URL https://persistaimob.com.br/imovel/casa-a-venda-em-vista-alegre-do-alto-sp/140			
AMOSTRA 2					R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Roma, 0, Centro	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
		Área privativa 150,31	Valor R\$ 250.000,00		
		Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular[Reparos simples	
		Área do terreno 257,61	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
		URL https://persistaimob.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-centro-em-vista-alegre-do-alto-sp/167			
AMOSTRA 3					R\$ 295.000,00
	Endereço 0, 0, 0	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
		Área privativa 137,87	Valor R\$ 295.000,00		
		Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
		Área do terreno 192,83	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
		URL https://persistaimob.com.br/imovel/casa-a-venda-em-vista-alegre-do-alto-sp/176			
AMOSTRA 4					R\$ 55.000,00
	Endereço 0, 0, Jardim dos Ipês	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 55.000,00		
		Área do terreno 160,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
		URL https://persistaimob.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-vista-alegre-do-alto-sp/162			
AMOSTRA 5					R\$ 99.499,00
	Endereço 0, 0, Centro	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 99.499,00		
		Área do terreno 280,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
		URL https://sp.mgfimoveis.com.br/terreno1venda12801m1por1r199499001centro1vista1alegre1do1altosp1venda-297381409			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação														
Método Evolutivo	II	III														
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313									
1	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250									
2	30	Regular[Reparos simples	60	50,00	0,081	20	0,341									
3	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193									
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final										
Avaliando	122,80	R\$ 2.104,87	1,07	0,313	R\$ 1.548,17	R\$ 190.115,25										
1	133,48	R\$ 2.104,87	1,25	0,250	R\$ 1.974,89	R\$ 263.608,89										
2	150,31	R\$ 2.104,87	0,84	0,341	R\$ 1.170,72	R\$ 175.970,96										
3	137,87	R\$ 2.104,87	0,92	0,193	R\$ 1.561,04	R\$ 215.220,73										
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																
	Área (m²)	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final	
1	200,00	R\$ 86.391,11	R\$ 431,96	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 369,32
2	257,61	R\$ 74.029,04	R\$ 287,37	1,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 261,22
3	192,83	R\$ 79.779,27	R\$ 413,73	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 350,01
4	160,00	R\$ 55.000,00	R\$ 343,75	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 290,81
5	280,00	R\$ 99.499,00	R\$ 355,35	1,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 329,41
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)													
5	R\$ 320,16	R\$ 224,11	R\$ 416,20													
SANEAMENTO																
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)													
5	R\$ 320,16	R\$ 290,08	R\$ 350,23													
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade													
43.958	13.7302	1.53	0.1879													
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)														
244,86	R\$ 320,16	R\$ 78.393,38														
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)														
122,80	R\$ 1.548,17	R\$ 190.115,25														
QUADRO DE RESUMO																
Valor de avaliação	R\$ 268.508,63															
Fator de ajuste do mercado	1.0															
Valor de avaliação ajustado	R\$ 269.000,00															
Fator de liquidez	0,7000															
Valor de venda forçada	R\$ 188.000,00															
AVALIAÇÃO FINAL																
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 269.000,00															
RESPONSÁVEL PELO LAUDO																

São Paulo, Quinta-feira, 11 de Setembro 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.

11/09/2025 09:02

21°10'29"S / 48°37'30"W



Fachada do imóvel

11/09/2025 09:03

21°10'29"S / 48°37'30"W



Vizinho a direita

11/09/2025 09:04

21°10'29"S / 48°37'30"W



Rua do imóvel

11/09/2025 09:05

21°10'29"S / 48°37'31"W



Vizinho da esquerda

11/09/2025 09:06

21°10'29"S / 48°37'30"W



Número do imóvel

11/09/2025 09:10

21°10'25"S / 48°37'23"W



Placa com nome da rua



Croqui - Amostras



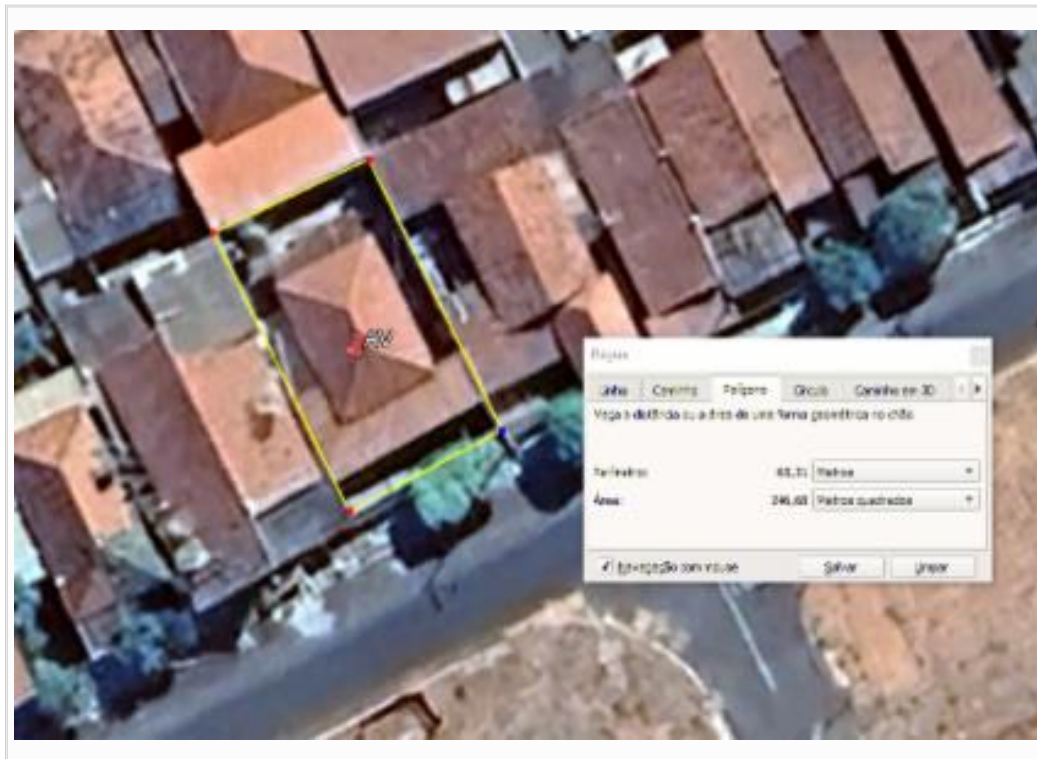
Croqui - Construção



Rua do imóvel



Croqui - Localização



Croqui - Terreno