

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010500024	Data Solicitação 03/03/2026
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente ELIZANGELA DOS SANTOS LIVEIRA TAVARES	CPF/CNPJ 272.990.088-82	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Francisco Guimarães	Número 62	Complemento		
Bairro Jardim Planalto	Município Promissão	UF SP	CEP 16377376	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 12.789	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE PROMISSÃO		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m²	123,50m²
R\$ 326,18/m²	R\$ 2.649,83/m²
R\$ 81.544,64	R\$ 327.253,53
VALOR DE MERCADO	
R\$ 409.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 286.000,00	

QUESTIONÁRIO

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		1		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
0		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		
3		2		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
2		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
2		Pintura Texturizada/Pátina/Stucco		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		123,50		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		123,50		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
123,50		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Oeste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Despensa		1	Porcelanato	Pintura
Dormitório		2	Porcelanato	Pintura
Churrasqueira		1	Porcelanato	Pintura
Banheiro Social		3	Porcelanato	Cerâmica

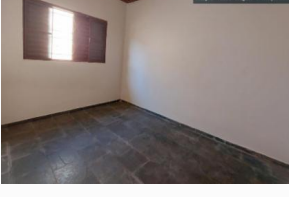
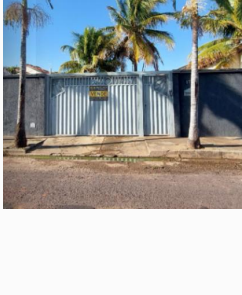
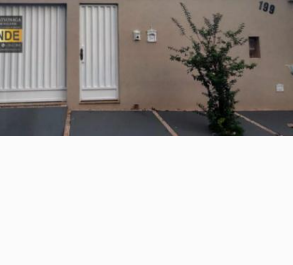
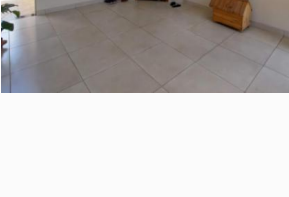
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo	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 Novo
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) 250,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	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 - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	
04 - Observações Finais Coordenadas do imóvel: - 21.5277673, - 49.8421153 Casa Nº 62 situada à R. Francisco Guimarães, - Planalto, Promissão - SP, 16377-376 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº12789. Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço e pela inscrição cadastral 00013067. Não foi possível vistoriar a unidade internamente, pois se trata de uma renegociação, sendo assim para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 405.000,00
	Endereço Rua Ermerentina Carvalho Campos, 0 , Jardim Imperial Tipo de Imóvel Casa Área privativa 191,80 Idade aparente 35 Área do terreno 300,00 URL https://www.matsunagaimobiliaria.com.br/imovel/2376691/casa-venda-promissao-sp-jardim-mariluz	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 405.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Estado de conservação Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		
	Endereço Jardim Montreal, 0 , Jardim Montreal Tipo de Imóvel Casa Área privativa 216,92 Idade aparente 25 Área do terreno 500,00 URL https://www.matsunagaimobiliaria.com.br/imovel/2380154/casa-venda-promissao-sp-jardim-montreal	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 550.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Estado de conservação Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		
	Endereço Jardim Nova Promissão, 0 , Jardim Nova Promissão Tipo de Imóvel Casa Área privativa 143,09 Idade aparente 20 Área do terreno 187,00 URL https://www.matsunagaimobiliaria.com.br/imovel/2125397/casa-venda-promissao-sp-jardim-nova-promissao	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 345.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Estado de conservação Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		
	Endereço avenida General Eurico Gaspar Dutra,, 1596 , Jardim Bom Viver Tipo de Imóvel Casa Área privativa 139,87 Idade aparente 30 Área do terreno 170,36 URL https://www.matsunagaimobiliaria.com.br/imovel/2330768/casa-venda-promissao-sp-jardim-bom-viver	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 320.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Estado de conservação Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		
	Endereço Jardim do Lag, S/N , Jardim do Lago Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 250,00 URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-10x25-a-venda-jardim-do-lago-sp-1453427297?iis=listing_1100	Valor R\$ 75.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	II	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando		Nova(até 5 anos)	60	1,67	0,000	20	0,006
1	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380
2	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250
3	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
4	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	123,50	R\$ 2.131,81	1,25	0,006	R\$ 2.649,83	R\$ 327.253,53
1	191,80	R\$ 2.131,81	1,22	0,380	R\$ 1.613,82	R\$ 309.531,21
2	216,92	R\$ 2.131,81	1,07	0,250	R\$ 1.710,78	R\$ 371.101,86
3	143,09	R\$ 2.131,81	1,07	0,193	R\$ 1.840,80	R\$ 263.399,59
4	139,87	R\$ 2.131,81	1,22	0,313	R\$ 1.788,22	R\$ 250.118,30
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO														
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT
1	300,00	R\$ 95.468,79	R\$ 318,23	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040
2	500,00	R\$ 178.898,14	R\$ 357,80	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090
3	187,00	R\$ 81.600,41	R\$ 436,37	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920
4	170,36	R\$ 69.881,70	R\$ 410,20	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950
5	250,00	R\$ 75.000,00	R\$ 300,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 326,18	R\$ 228,32	R\$ 424,03

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 326,18	R\$ 298,79	R\$ 353,57
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
40.0327	12.2732	1.53	0.168

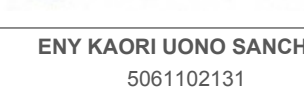
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
250,00	R\$ 326,18	R\$ 81.544,64
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
123,50	R\$ 2.649,83	R\$ 327.253,53

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 408.798,17
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 409.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 286.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 409.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 10 de Março de 2026



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.

06/03/2026 10:07

21°31'39"S / 49°50'31"W



Fachada do avaliando

06/03/2026 10:09

21°31'40"S / 49°50'31"W



Fachada do avaliando

06/03/2026 10:09

21°31'39"S / 49°50'31"W



Fachada do avaliando

06/03/2026 10:07

21°31'39"S / 49°50'31"W



Identificação numérica do avaliando

06/03/2026 10:07

21°31'39"S / 49°50'31"W



placa da rua

06/03/2026 10:08

21°31'40"S / 49°50'31"W



vista da rua

06/03/2026 10:08

21°31'39"S / 49°50'31"W



vista da rua

06/03/2026 10:08

21°31'40"S / 49°50'31"W



vizinho

06/03/2026 10:09

21°31'39"S / 49°50'31"W



vizinho

06/03/2026 10:09

21°31'39"S / 49°50'31"W



vizinho

06/03/2026 10:09

21°31'40"S / 49°50'31"W



vizinho

06/03/2026 10:07

21°31'39"S / 49°50'31"W



relógio

06/03/2026 10:08

21°31'39"S / 49°50'31"W



relógio

06/03/2026 10:08

21°31'39"S / 49°50'31"W



cavelete

06/03/2026 10:08

21°31'39"S / 49°50'31"W



cavalete



Croqui do polígono do terreno



Croqui de localização do avaliando



Croqui de localização das amostras