

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010303950	Data Solicitação 04/11/2025
Empresa responsável LVC ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS	Avaliador responsável Luiz Viriato Martins Cabral	CREA 0600832340
Proponente ROBERTO AUGUSTO FERRARI	CPF/CNPJ 409.098.768-78	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Michel Alca	Número 741	Complemento Casa 02, Cond. Residencial Michel Alca	
Bairro Mirim	Município Praia Grande	UF SP	CEP 11704610
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 202.531	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI PRAIA GRANDE -	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
73,61m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 4.884,61/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 360.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 252.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 7
05 - Ano Construção 2018	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 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 73,61
19 - Área Comum (em m²) 1,00	20 - Área Total (em m²) 74,62
21 - Área Averbada (em m²) 74,62	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	
24 - Cômodos	

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 2	02 - Unidades por Andar 5
03 - N° Total de Unidades 5	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo + Pav superior	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone Vigilância Eletrônica	

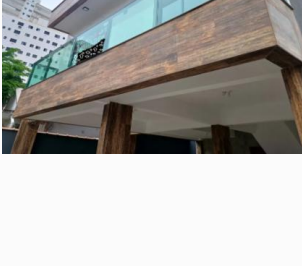
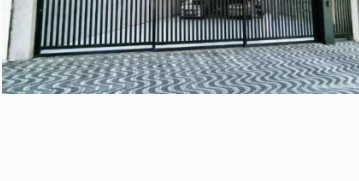
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Lajota	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro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

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 0,00	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 27,79

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 -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais Vistoria externa, considerando-se o mesmo em bom estado de conservação e em condições normais de habitabilidade. Imóvel aparentemente ocupado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 370.000,00
	Endereço Rua Martiniano José das Neves, 333 , Nova Mirim	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2
Área privativa 54,00	Valor R\$ 370.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
Contato Nova Casarão	Telefone Contato (13) 3029660	
AMOSTRA 2		R\$ 310.000,00
	Endereço Rua Martiniano José das Neves, 439 , Nova Mirim	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2
Área privativa 65,00	Valor R\$ 310.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
Contato Nova Casarão	Telefone Contato (13) 3029660	
AMOSTRA 3		R\$ 355.000,00
	Endereço Rua Vinte e Três de Maio, 202 , Mirim	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2
Área privativa 54,00	Valor R\$ 355.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
Contato " Marcos Imóveis"	Telefone Contato (11) 92609608	
AMOSTRA 4		R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Catarina Bandiera, 448 , Caiçara	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2
Área privativa 55,00	Valor R\$ 350.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
Contato Newcore	Telefone Contato (13) 35001055	
AMOSTRA 5		R\$ 315.000,00
	Endereço Rua Humorista Manoel de Nóbrega, 641 , Maracanã	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2
Área privativa 58,00	Valor R\$ 315.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
Contato Agencia Da Praia Imoveis	Telefone Contato (13) 35001055	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação I
--	-------------------------	----------------------------

1	54,00	R\$ 6.851,85	0,95	0,91	0,92	1,00	-	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 5.402,68
2	65,00	R\$ 4.769,23	0,95	0,91	0,96	1,00	-	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 3.941,77
3	54,00	R\$ 6.574,07	0,95	0,95	0,92	1,00	-	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 5.433,47
4	55,00	R\$ 6.363,64	0,95	0,95	0,92	1,00	-	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 5.259,55
5	58,00	R\$ 5.431,03	0,95	0,91	0,94	1,00	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 4.385,56
R\$ 5.997,96														R\$ 4.884,61
F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação), F3 (Área), F4 (Fator Extra I)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 4.884,61		R\$ 3.419,22				R\$ 6.349,99							

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.884,61	R\$ 3.419,22	R\$ 6.349,99

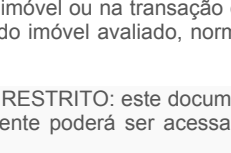
SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.884,61	R\$ 4.419,50	R\$ 5.349,71
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
679.748	13.9161	1.53	0.1904

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²) 73,61	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.884,61	Valor parcial (R\$) R\$ 359.555,79

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 359.555,79
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 252.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 360.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Jundiaí, Terça-feira, 11 de Novembro 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



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Vizinho esquerda



Vizinho direita



Identificação



Interfone



fachada



fachada