

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 28/08/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente RONALDO HENRIQUE DE ALMEIDA	CPF/CNPJ 381.294.878-88	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Carlos Antunes	Número 241	Complemento Casa 01, Quadra L, Lote 38	
Bairro Jardim Eucaliptos	Município Sorocaba	UF SP	CEP 18079667
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 212.356	Núm. Registro de Imóveis 1 CRI DE SOROCABA	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
ÁREA CONSTRUÍDA
51,19m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 3.794,90/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 194.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 136.000,00

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)

5

05 - Ano Construção

0

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

0

14 - N° de Vagas Descobertas

1

15 - N° de Vagas Privativas

1

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

51,19

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

53,19

21 - Área Averbada (em m²)

51,19

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Oeste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

1

02 - Unidades por Andar

2

03 - N° Total de Unidades

2

04 - N° de Elevadores

0

05 - Valor do Condomínio

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

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

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
Centro Comercial
Ônibus
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

Antigo

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)

75,00

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 %)

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

Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

vistoria externa

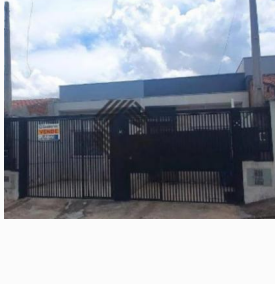
04 - Observações Finais

Coordenadas do imóvel : - 23.4253167, - 47.4789243
Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 230.000,00



Endereço

Rua Euclydes Antonio Scapol, 0 , Jardim Eucaliptos

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

51,00

Valor

R\$ 230.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

75,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

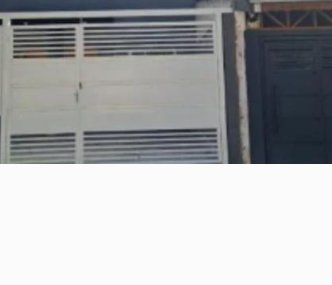
Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-50-m-por-r\$-230.000-00-jardim-3008791124.html

AMOSTRA 2

R\$ 230.000,00



Endereço

Rua Euclydes Antonio Scapol, 0 , Jardim Eucaliptos

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

50,00

Valor

R\$ 230.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

72,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

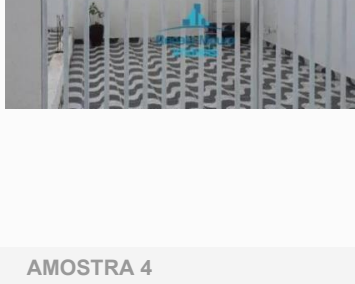
Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-belissima-3002105658.html

AMOSTRA 3

R\$ 200.000,00



Endereço

Rua Laurindo Piccinato, 0 , Jardim Eucaliptos

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

50,00

Valor

R\$ 200.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

70,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

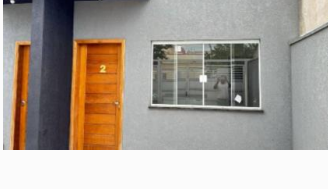
Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-50-m-por-r\$-200.000-00-jardim-2999795341.html

AMOSTRA 4

R\$ 229.000,00



Endereço

Rua Euclydes Antonio Scapol, 0 , Jardim Eucaliptos

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

52,00

Valor

R\$ 229.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

100,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-jardim-eucaliptos-sorocaba-3010333596.html

AMOSTRA 5

R\$ 250.000,00



Endereço

Rua Professor José Duarte Vannucchi, 0 , Jardim Eucaliptos

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

1

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

4

Área privativa

72,00

Valor

R\$ 250.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

154,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-jardim-eucaliptos-em-3010332072.html

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Comparativo direto de mercado

I

I

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS															
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)	
1	51,00	R\$ 4.509,80	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.058,82	
2	50,00	R\$ 4.600,00	0,90	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 4.098,60	
3	50,00	R\$ 4.000,00	0,90	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 3.564,00	
4	52,00	R\$ 4.403,85	0,90	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 4.003,10	
5	72,00	R\$ 3.472,22	0,90	1,00	1,00	1,04	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 3.250,00	
		R\$ 4.197,17													R\$ 3.794,90

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 3.794,90

R\$ 2.656,43

R\$ 4.933,37

SANEAMENTO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 3.794,90

R\$ 3.539,92

R\$ 4.049,88

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

372.6485

9.8197

1.53

0.1344

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)

51,19

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 3.794,90

Valor parcial (R\$)

R\$ 194.261,11

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 194.261,11

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda forçada

R\$ 136.000,00

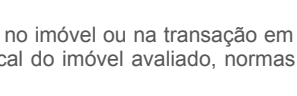
AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 194.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 6 de Novembro 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada do avaliando



identificação numérica do avaliando

29/08/2025 09:55

23°25'31"S / 47°28'44"W



Numeração vizinho esquerdo



Fachada vizinho esquerdo

29/08/2025 09:55

23°25'32"S / 47°28'43"W



Logradouro



Logradouro direito



Logradouro esquerdo



Fachada vizinho direito



Numeração vizinho direito



Croqui de localização do avaliando



Croqui polígono do terreno



Croqui de localização das amostras