

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010395729	Data Solicitação 12/05/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente JACKSON SOARES LIMA	CPF/CNPJ 388.759.998-56	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Gideone Buffo	Número 676	Complemento Lote nº18-A, Quadra nº78	
Bairro Cidade Satélite Íris	Município Campinas	UF SP	CEP 13059672
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 248.318	Núm. Registro de Imóveis 03º CRI CAMPINAS - SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
150,00m²	59,32m²
R\$ 554,14/m²	R\$ 3.320,45/m²
R\$ 83.120,76	R\$ 196.968,95
VALOR DE MERCADO	
R\$ 280.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 202.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO					
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		2			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel			
2023		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			
1		1			
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas			
0		2			
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal			
0		Pintura Texturizada/Pátina/Stucco			
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)			
Alumínio		59,32			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		59,32			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
59,32		0,00			
23 - Face do Imóvel					
Norte					
24 - Cômodos					
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-		-	-	-	-

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

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
150,00		5,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
2,00		30,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
30,00		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?		02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
Sim		Sim		
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
Sim		Sim		
05 - O imóvel possui vaga de garagem?		06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?		
Sim		Sim		
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
Sim		Sim		
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
Sim		Sim		
11 - O imóvel possui características uni-familiares?		12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
Sim		Sim		
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		
Sim		Sim		
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?		
Sim		Não		

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - vistoria externa		vistoria externa		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
vistoria externa		vistoria externa imovel aparentemente habitado.		

AMOSTRAS

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	2	Nova(até 5 anos)	70	2,86	0,000	20	0,012
1	25	Nova Regular	70	35,71	0,003	20	0,195
2	15	Nova Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
3	5	Nova Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
4	15	Nova Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
5	15	Nova Regular	70	21,43	0,003	20	0,106

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	59,32	R\$ 2.146,09	1,57	0,012	R\$ 3.320,45	R\$ 196.968,95	
1	95,00	R\$ 2.146,09	1,21	0,195	R\$ 2.093,85	R\$ 198.916,15	
2	80,00	R\$ 2.146,09	1,21	0,106	R\$ 2.325,35	R\$ 186.027,89	
3	80,00	R\$ 2.146,09	1,39	0,033	R\$ 2.876,32	R\$ 230.105,83	
4	96,00	R\$ 2.146,09	1,21	0,106	R\$ 2.325,35	R\$ 223.233,47	
5	80,00	R\$ 2.146,09	1,56	0,106	R\$ 2.993,02	R\$ 239.441,84	

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	135,00	R\$ 76.083,85	R\$ 563,58	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 502,15
2	145,00	R\$ 93.972,11	R\$ 648,08	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 589,11
3	126,00	R\$ 83.894,17	R\$ 665,83	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 581,27
4	156,00	R\$ 91.766,53	R\$ 588,25	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 540,01
5	126,00	R\$ 80.558,16	R\$ 639,35	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 558,15

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

HOMOGENEIZAÇÃO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 554,14	R\$ 387,90	R\$ 720,38	

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$		

12/05/2026 10:54

22°56'43"S / 47°8'7"W



Fachada

12/05/2026 10:52

22°56'28"S / 47°7'57"W



Logradouro

12/05/2026 10:54

22°56'43"S / 47°8'7"W



Rua

12/05/2026 10:54

22°56'43"S / 47°8'7"W



Rual

12/05/2026 10:54

22°56'43"S / 47°8'7"W



Vizinho direito

12/05/2026 10:54

22°56'43"S / 47°8'7"W



Vizinho direito

12/05/2026 10:54

22°56'43"S / 47°8'7"W



Numero

12/05/2026 10:54

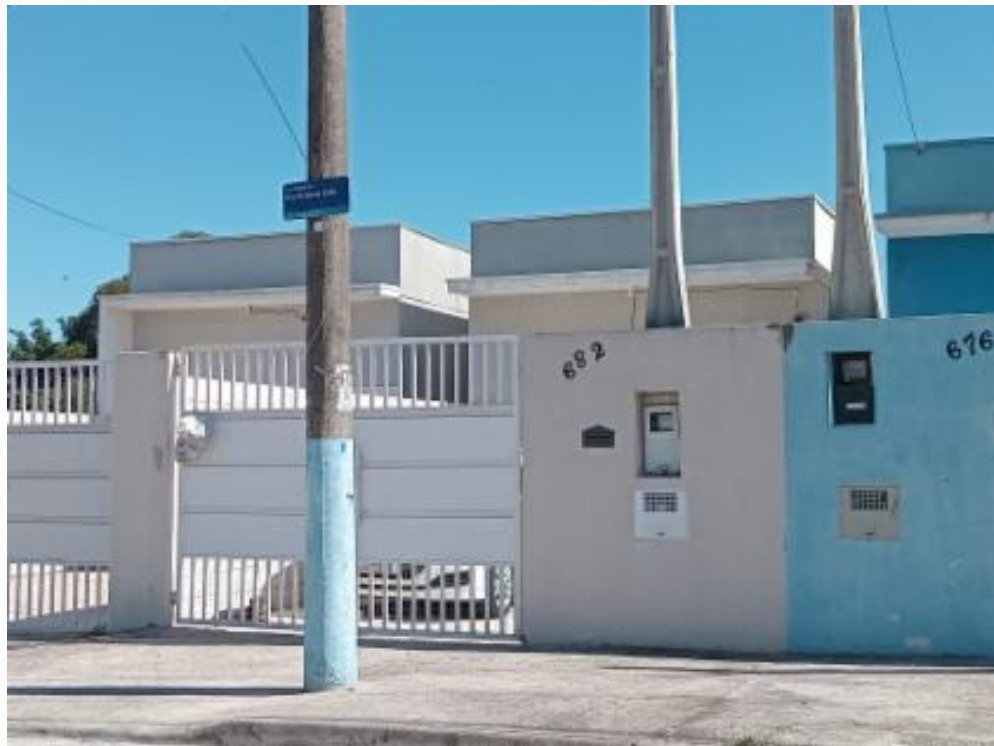
22°56'43"S / 47°8'7"W



Vizinho esquerdo

12/05/2026 10:54

22°56'43"S / 47°8'7"W



Vizinho esquerdo