

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010439439	Data Solicitação 01/09/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente SAMUEL JULIANO FRANCO TOLEDO	CPF/CNPJ 369.047.688-78	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tibiriçá	Número 195	Complemento		
Bairro Vila Jaci	Município São José dos Campos	UF SP	CEP 12211370	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 28.824	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de São José dos		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
256,50m²	371,50m²
R\$ 1.249,94/m²	R\$ 1.278,40/m²
R\$ 320.609,88	R\$ 474.925,83
VALOR DE MERCADO	
R\$ 796.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 556.000,00	

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		15		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
2014		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		2		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
2		3		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
2		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Cerâmica/Pastilhas		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		430,38		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		430,38		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
430,38		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
vistoria externa		1	vistoria externa	vistoria externa
				Acabamento forro/teto
				vistoria externa

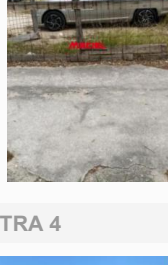
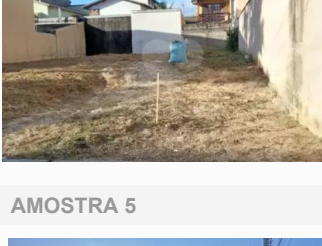
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Coleta de Lixo	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	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
256,50	10,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
10,00	25,80
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
25,50	1,67

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 - Observações
Não	Matrícula não encerra área do terreno, sendo estimada 256m² conforme confrontantes descritos e IPTU.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim	Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - vistoria externa	vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
vistoria externa	Coordenadas do imóvel : -23.160336, -45.892190 IPTU e matrícula se vinculam através da inscrição cadastral nº22.0040.0082.0092;

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 750.000,00
	Endereço Praça Santana, 52269 , Santana	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 120,00	Qtd. Banheiros 2
	Idade aparente 15	Qtd. Vagas 2
	Área do terreno 227,00	Valor R\$ 750.000,00
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-padrao-em-sao-jose-dos-campos-2981574799.html	Padrão de acabamento Médio
		Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 850.000,00
	Endereço Rua Carlos Belmiro dos Santos, S/N , Santana	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
	Área privativa 230,00	Qtd. Banheiros 3
	Idade aparente 25	Qtd. Vagas 1
	Área do terreno 270,00	Valor R\$ 850.000,00
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-dos-campos-santana-270m2-RS850000/id-32737982/	Padrão de acabamento Médio
		Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Cantídio Miragaia, S/N , Monte Castelo	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 250.000,00
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Popular
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-oportunidade-na-zona-sul-terreno-plano-de-facil-3017709657.html	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 215.000,00
	Endereço Rua Olívio Augusto do Amaral, S/N , Loteamento Residencial Vista Linda	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 215.000,00
	Área do terreno 125,00	Padrão terreno Popular
	URL https://www.lopes.com.br/imovel/REO896532/venda-terreno-125-m2-sao-jose-dos-campos-loteamento-residencial-vista-linda?listFrom=busca&listPosition=1	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 200.000,00
	Endereço Rua Edward Simões, s/n , Vila Industrial	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 200.000,00
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Popular
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-jose-dos-campos-vila-industrial-150m2-RS200000/id-34371702/	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	32	Regular	60	53,33	0,025	20	0,339	
1	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142	
2	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250	
3								
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	371,50	R\$ 2.104,87	0,92	0,339	R\$ 1.278,40	R\$ 474.925,83	
1	120,00	R\$ 2.104,87	1,90	0,142	R\$ 3.436,78	R\$ 412.413,24	
2	230,00	R\$ 2.104,87	1,50	0,250	R\$ 2.363,24	R\$ 543.545,84	
3							
4							
5							

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	227,00	R\$ 337.586,76	R\$ 1.487,17	1,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,970	S	R\$ 1.298,30
2	270,00	R\$ 306.454,16	R\$ 1.135,02	1,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,010	S	R\$ 1.031,73
3	150,00	R\$ 250.000,00	R\$ 1.666,67	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,930	S	R\$ 1.395,00
4	125,00	R\$ 215.000,00	R\$ 1.720,00	1,00	0,90	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,910	S	R\$ 1.408,68
5	150,00	R\$ 200.000,00	R\$ 1.333,33	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,930	S	R\$ 1.116,00

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra I), F6 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.249,94	R\$ 874,96	R\$ 1.624,92

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.249,94	R\$ 1.134,36	R\$ 1.365,52
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
168.9194	13.5142	1.53	0.1849

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
256,50	R\$ 1.249,94	R\$ 320.609,88
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
371,50	R\$ 1.278,40	R\$ 474.925,83

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 795.535,71
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 796.000,00
Fator de liquidez	0,6985
Valor de venda forçada	R\$ 556.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 796.000,00

COMENTÁRIOS	
Para a avaliação foram ponderados áreas descritas em matrícula como abrigo desmontável em 20%, encerrando para avaliação uma área equivalente de 371,50m²	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 3 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.

02/09/2025 15:57

23°9'37"S / 45°53'31"W



Fachada da casa

02/09/2025 15:57

23°9'37"S / 45°53'32"W



Número da casa

02/09/2025 15:59

23°9'37"S / 45°53'33"W



Placa da rua

02/09/2025 15:54

23°9'38"S / 45°53'30"W



Rua baixo

02/09/2025 15:55

23°9'37"S / 45°53'31"W



Rua cima

02/09/2025 15:57

23°9'37"S / 45°53'32"W



Vizinho direita

02/09/2025 15:58

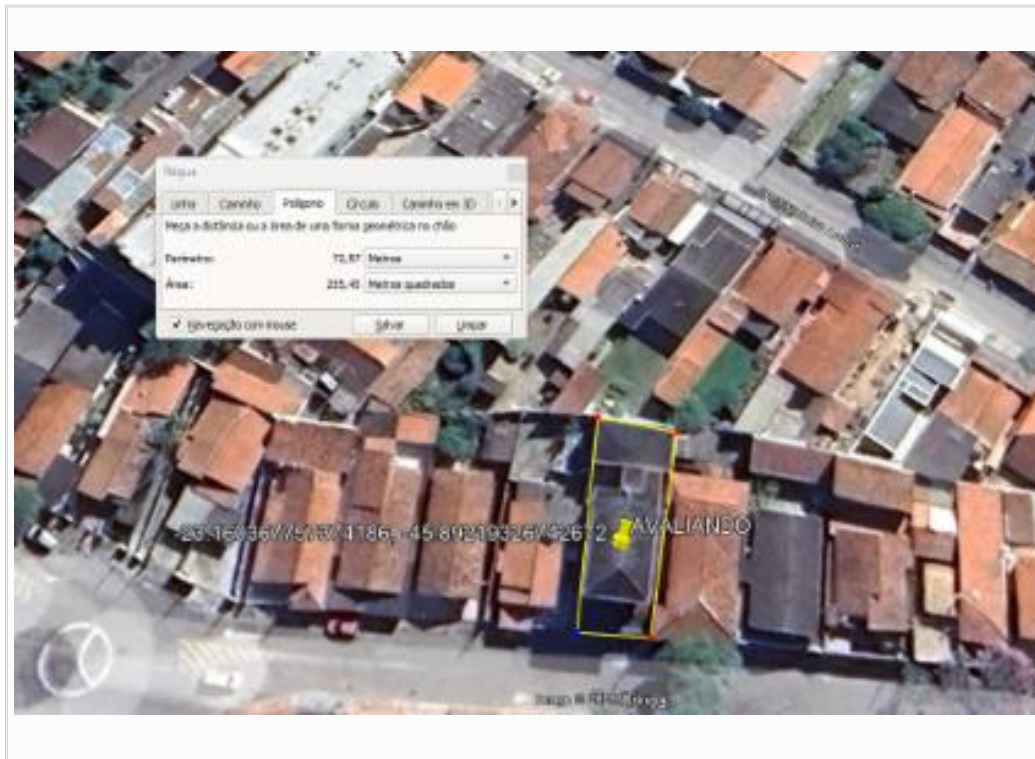
23°9'37"S / 45°53'31"W



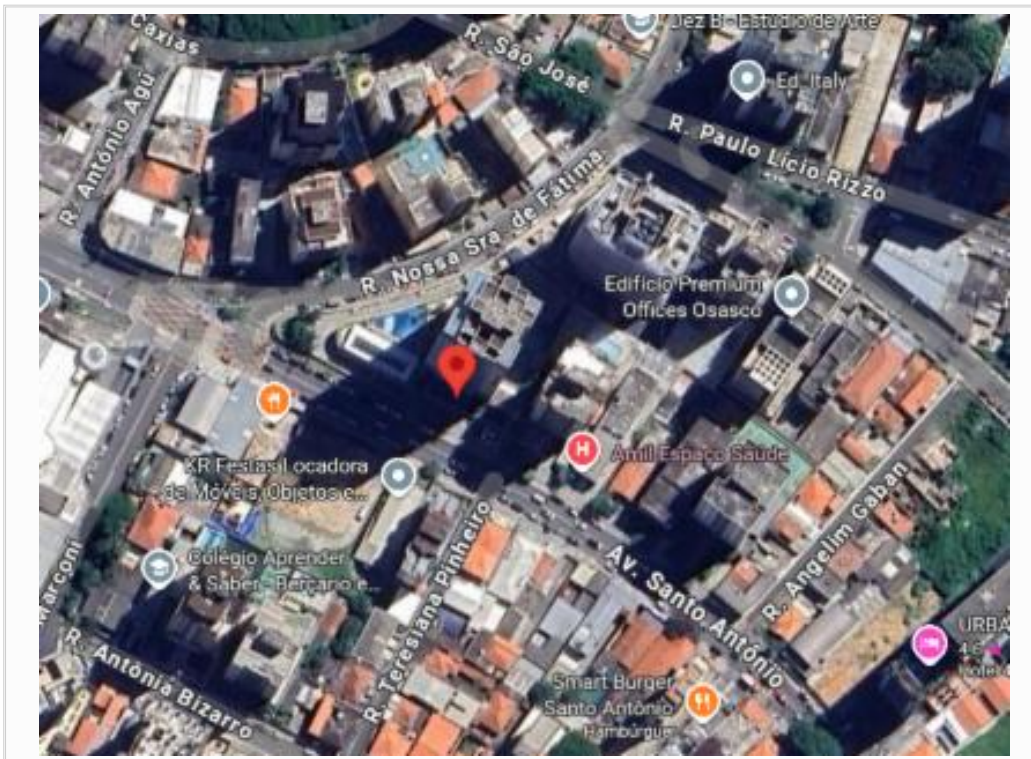
Vizinho esquerda



Croqui de amostras



Croqui de Terreno



Croqui de Localização