LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAN4211
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010281629**	**15/09/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
RICARDO BOCALARI		**225.766.238-59**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Antônio Bernardo Hemkemeir	**43**	**Lote 21, Quadra 25**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Campos de São José	**São José dos Campos**	**SP**	**12226490**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**155.665**	**1º CRI de São José dos**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
379,82m²	88,50m²
R$ 659,86/m²	R$ 1.520,25/m²
R$ 250.626,16	R$ 134.542,13

VALOR DE MERCADO
R$ 385.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 258.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	**02 - Tipo de Implantação** Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	**04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)** 30
05 - Ano Construção	**06 - Estado de Conservação do Imóvel** Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	**08 - Uso do Imóvel** Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	**10 - Nº Pavimentos da Unidade** 1
11 - Nº de Banheiros 1	**12 - Nº de Dormitórios** 1
13 - Nº de Vagas Cobertas 1	**14 - Nº de Vagas Descobertas** 1
15 - Nº de Vagas Privativas 1	**16 - Fachada Principal** Pintura
17 - Esquadrias Ferro	**18 - Área Privativa (em m²)** 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	**20 - Área Total (em m²)** 0,00
21 - Área Averbada (em m²) 88,50	**22 - Área não Averbada (em m²)** 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo do cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	1	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

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 Ônibus Coleta de Lixo	**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	**12 - Padrão construtivo predominante na Região** Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Declive (+ 10%)	**02 - Formato** Irregular
03 - Área (em m²) 379,82	**04 - Testada/Frente (em metros)** 10,00
05 - Fundos (em metros)	**06 - Lado Direito (em metros)**
07 - Lado Esquerdo (em metros)	**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** Avaliação realizada externamente.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 109.000,00

Endereço
Rua Maria Auxiliadora Monção Antônipolis Benatti, 145/Terreno , Campos de São José

Tipo do Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 109.000,00**
Área do terreno: **200,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Declive acima de 20%**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campos-de-sao-jose-bairros-sao-jose-dos-campos-200m2-venda-RS109900-id-2602807527/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 2

R$ 530.000,00

Endereço
Rua Judith Nunes dos Santos, 50 , Campos de São José

Tipo do Imóvel: **Casa**
Qtd. Quartos: **3**
Qtd. Banheiros: **2**
Qtd. Vagas: **3**
Área privativa: **170,00**
Valor: **R$ 530.000,00**
Idade aparente: **25**
Padrão de acabamento: **Médio**
Estado de conservação: **Regular**
Área do terreno: **270,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-vp-sao-jose-dos-campos-campos-de-sao-jose-270m2-RS530800/id-37081123/

AMOSTRA 3

R$ 168.000,00

Endereço
Rua Virgílio Fernandes de Oliveira, 173 , Campos de São José

Tipo do Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 168.000,00**
Área do terreno: **196,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campos-de-sao-jose-bairros-sao-jose-dos-campos-196m2-venda-RS168000-id-2710801818/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 4

R$ 230.000,00

Endereço
Rua Carlos Pinheiro Vasquez Polo, 190 , Campos de São José

Tipo do Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 230.000,00**
Área do terreno: **300,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campos-de-sao-jose-bairros-sao-jose-dos-campos-300m2-venda-RS230000-id-2925201927/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5

R$ 260.000,00

Endereço
Avenida Cajuru, 145 , Cidade Vista Verde

Tipo do Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 260.000,00**
Área do terreno: **300,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campos-de-sao-jose-bairros-sao-jose-dos-campos-300m2-venda-RS260000-id-2691433394/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau da 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	30	Reparos simples/Reparos	70	42,86	0,332	20	0,420
1							
2	25	Regular	70	35,71	0,026	20	0,259
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	88,50	R$ 2.046,48	1,30	0,420	R$ 1.520,25	R$ 134.542,13
1						
2	170,00	R$ 2.046,48	1,21	0,259	R$ 1.963,66	R$ 333.856,44
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	200,00	R$ 109.000,00	R$ 545,00	1,00	0,90	1,00	1,08	1,19	-	-	-	-	-	1,190	$	R$ 583,69
2	270,00	R$ 190.143,56	R$ 726,46	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,950	$	R$ 621,12
3	196,00	R$ 180.000,00	R$ 816,33	1,00	0,90	1,00	1,08	0,85	-	-	-	-	-	0,950	$	R$ 697,86
4	300,00	R$ 230.000,00	R$ 766,67	1,00	0,90	1,00	1,08	0,85	-	-	-	-	-	0,950	$	R$ 656,80
5	300,00	R$ 260.000,00	R$ 866,67	1,00	0,90	1,00	1,08	0,85	-	-	-	-	-	0,950	$	R$ 741,93

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 659,06**	**R$ 461,34**	**R$ 857,81**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 659,06**	**R$ 617,46**	**R$ 702,25**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
91.9598	**9.3899**	**1.53**	**0.1285**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
379,82	**R$ 659,06**	**R$ 250.226,16**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
88,50	**R$ 1.520,25**	**R$ 134.542,13**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 385.168,30**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 385.000,00**
Fator de liquidez	**0,6708**
Valor de venda forçada	**R$ 258.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 385.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 21 de Novembro de 2025

Eng. José Roberto Gomes
0601238527

- 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 pelos 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 siou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, dívidas e eventuais defeitos do imóvel.

Fachada

Fachada

Identificação do avaliando

Fachada

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Fachada

Lateral

Identificação do logradouro

Vista da rua

Vista da rua

Vista da rua

Vizinho da direita

Vizinho frontal

Vizinho do lado esquerda