LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU0310
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010047784**	**13/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**506226509**
Proponente		CPF/CNPJ
ELIETE ANDRADE DE OLIVEIRA ALMEIDA		**212.656.788-55**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua João Thomaz de Almeida	**36**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Rodrigues Alves	**Botucatu**	**SP**	**18601370**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**33093**	**2º Registro de imóveis de**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 721.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 505.000,00

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
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
3

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
-

15 - N° de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
306,58

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
306,58

21 - Área Averbada (em m²)
306,58

22 - Área não Averbada (em m²)
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
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
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
Shopping
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)

195,17

04 - Testada/Frente (em metros)

10,55

05 - Fundos (em metros)

10,55

06 - Lado Direito (em metros)

18,50

07 - Lado Esquerdo (em metros)

18,50

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?

Não

07 - Observações

Trata-se de imóvel isolado.

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros

02 - Nome Acompanhante Vistoria
-

03 - Contato Telefônico Acompanhante
-

04 - Observações Finais
-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 650.000,00



Endereço
R. Maj. Moura Campos, 529 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**3**

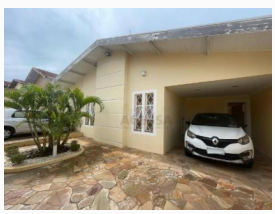
Área privativa	Valor
203,00	**R$ 650.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-botucatu-vila-rodrigues-alves-360m2-RS650000/id-45735861/

AMOSTRA 2 — R$ 900.000,00



Endereço
R. Cap. Pedro Amando de Barros, 327 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**3**

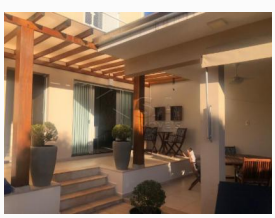
Área privativa	Valor
243,00	**R$ 900.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
420,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-243-m-por-r$-2982386699.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=8&n_search_id=2dc3cb45-6c36-4942-9745-

AMOSTRA 3 — R$ 1.200.000,00



Endereço
R. Dr. José Freire Vilas Bôas, 395 , Vila Rodrigues Alves

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

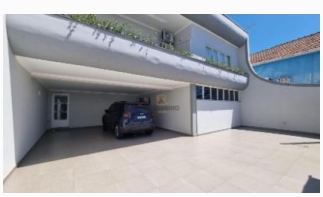
Área privativa	Valor
300,00	**R$ 1.200.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
340,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-rodrigues-alves-botucatu-sp-2998032071.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=11&n_search_id=2dc3cb45-6c36-4942-9745-

AMOSTRA 4 — R$ 1.200.000,00



Endereço
R. Dr. Antônio Carlos de Abreu Sodré, 99 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**4**	**4**

Área privativa	Valor
270,00	**R$ 1.200.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
339,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-centro-de-270.00m-com-3-quartos-1-3042663574.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=4&n_search_id=5483c73d-205b-43a4-870a-b6a000b16c12

AMOSTRA 5

R$ 1.800.000,00



Endereço
R. Cap. José Paes de Almeida, 466 , Alto

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**7**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
300,00	**R$ 1.800.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-rodrigues-alves-botucatu-sp-2998031999.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=9&n_search_id=d276cea6-a0a2-4d68-ad50-

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 721.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 505.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 721.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 33.093 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu - SP: Terreno com 195,17 m² e Construção com 306,58m²
- Informações extraídas da CERTIDÃO DE VALOR VENAL nº 18365/2026: Terreno com 195,17 m² e Construção com 306,58 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 306,58 m² e área de terreno de 195,17 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$80.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$1.800,00 a R$3.000,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 20 de Agosto de 2026



Marcos Mansour Chebib Awad
506226509

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



FACHADA



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO CASA



IDENTIFICAÇÃO RUA



VISTA RUA



VISTA RUA



VISTA RUA



VISTA RUA



VISTA RUA



MEDIDORES



MEDIDORES



MEDIDORES



MAPA



LOCALIZAÇÃO

Validar

Cliente: Banco Santander
Local: R. Jaão Thomaz de Almeida, 36 - Vila Rodriguez Alves, Batucatu - SP, 18601-370
Data Base: aqu-26
Proposta: Nº 17391663
Elaborador: Tle Andrade
Conferente:

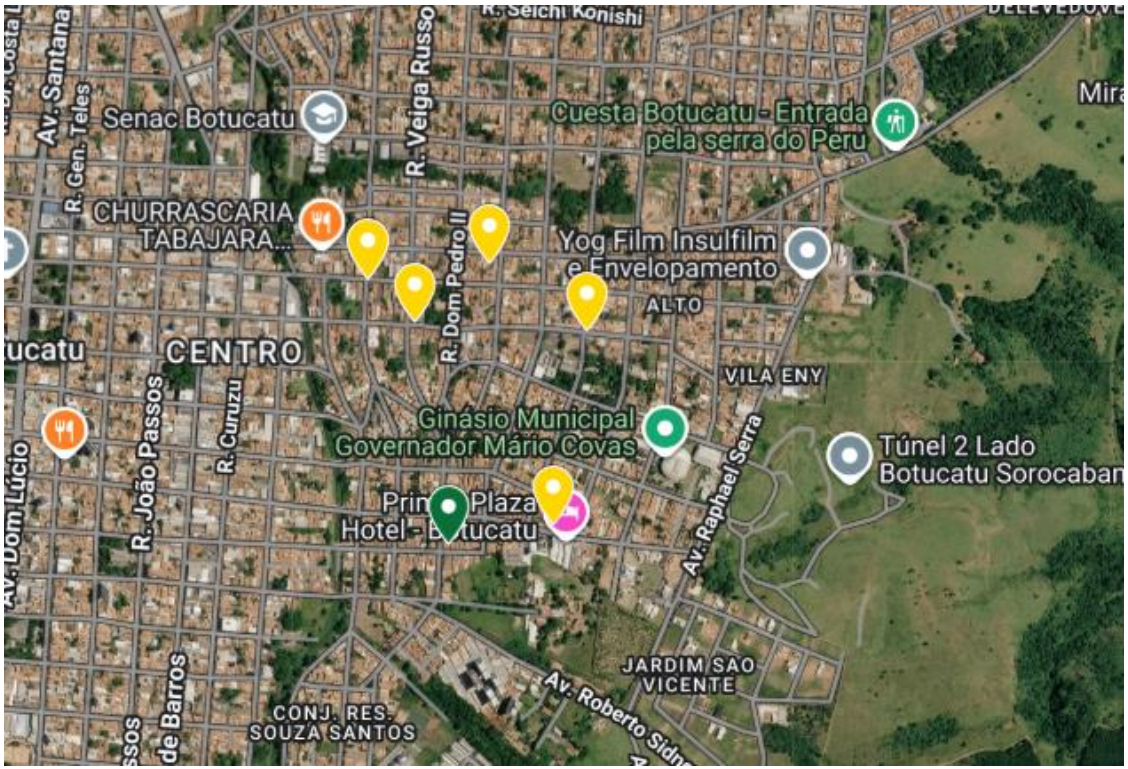
Nº do item	Endereço	Contato	Valor de Compra/Venda (R$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação						Terreno				Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Fac	Parcela dos Benfeitorias	Localização	Meio de Localização	Esquina	Parcela do Terreno	
1	R. Maj. Maura Campar, 529 - Centro, Batucatu - SP, 18600-210	Andreoli Corretor (14) 99611-3903	650.000,00	360,00	203,00	Normal	0,90	2.881,77	Casa Padrão Média	2,154	30	70	c	0,741	90%	Privilegiada	10,00	Não	10%	aqurta-26
2	R. Cap. Pedro Amando de Barros, 327 - Centro, Batucatu - SP, 18600-390	Acorre Imóveis Batucatu (14) 99716-9764	900.000,00	420,00	243,00	Normal	0,90	3.333,33	Casa Padrão Média	2,154	30	70	c	0,741	90%	Privilegiada	10,00	Não	10%	aqurta-26
3	R. Dr. José Freire Vilar Bilar, 395 - Vila Rodriguez Alves, Batucatu - SP, 18601-378	Imóveis Interior (14) 99730-4822	1.200.000,00	340,00	300,00	Normal	0,90	3.600,00	Casa Padrão Média	2,154	15	70	c	0,878	90%	Privilegiada	10,00	Não	10%	aqurta-26
4	R. Dr. Antônio Carlos de Abreu Sodré, 99 - Centro, Batucatu - SP, 18600-270	Lopes & Ribeiro Imobiliária (14) 98821-9715	1.200.000,00	339,00	270,00	Normal	0,90	4.000,00	Casa Padrão Média	2,154	10	70	b	0,932	90%	Privilegiada	10,00	Não	10%	aqurta-26
5	R. Cap. José Paes de Almeida, 466 - Alto, Batucatu - SP, 18601-060	Imóveis Interior (14) 99730-4822	1.800.000,00	300,00	300,00	Normal	0,90	5.400,00	Casa Padrão Média (+)	2,355	5	70	a	0,969	90%	Privilegiada	10,00	Não	10%	aqurta-26
AV	**R. Jaão Thomaz de Almeida, 36 - Vila Rodriguez Alves, Batucatu - SP, 18601-370**	-	-	**195,17**	**306,58**	-	-	-	**Casa Padrão Média**	**2,154**	**30**	**70**	**c**	**0,741**	-	**Privilegiada**	**10,00**	**Não**	-	-

Nº do item	Endereço	Valor de Compra/Venda (R$)	Área construída (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Parcela Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias		Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno			Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
						Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Parcela Terreno	Fator Transposição	Fator esquina					
1	R. Maj. Moura Campos, 523 - Centro, Botucatu - SP, 18600-210	650.000,00	203,00	2.881,77	30%	1,000	1,000	0,950	0,639	10%	1,000	1,000	2.881,77	-1.013,11	1.868,66	0,648	1.868,66
2	R. Cap. Pedro Amando de Barros, 327 - Centro, Botucatu - SP, 18600-390	900.000,00	243,00	3.333,33	30%	1,000	1,000	0,944	0,705	10%	1,000	1,000	3.333,33	-1.171,55	2.161,78	0,649	2.161,78
3	R. Dr. José Freire Vilas Bôas, 335 - Vila Rodrigues Alves, Botucatu - SP, 18601-378	1.200.000,00	300,00	3.600,00	30%	0,844	1,000	0,995	0,817	10%	1,000	1,000	3.600,00	-1.183,88	2.416,12	0,671	2.416,12
4	R. Dr. Antônio Carlos de Abreu Sodré, 33 - Centro, Botucatu - SP, 18600-270	1.200.000,00	270,00	4.000,00	30%	0,795	1,000	0,969	0,788	10%	1,000	1,000	4.000,00	-1.709,73	2.290,27	0,573	2.290,27
5	R. Cap. José Paes de Almeida, 466 - Alto, Botucatu - SP, 18601-060	1.800.000,00	300,00	5.400,00	30%	0,765	0,915	0,995	0,854	10%	1,000	1,000	5.400,00	-2.377,96	3.022,04	0,560	3.022,04
Média															2.351,78	-	2.351,78

Valor unitário Saneado (R$/m²)	2.351,78
Desvio Padrão	426,23
Saneamento 30%	3.057,31
Saneamento - 30%	1.646,24
Coeficiente de variação final	18,12%
Coeficiente de variação inicial	25,00%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	426,23
(1/2) ^ y	2,24
e	292,21
Amplitude do intervalo de confiança	24,85%

Valor de Mercado	R$	721.007,20
Valor de mercado arredondado	R$	721.000,00


Av. Santana
R. Gen. Teles
Senac Botucatu
R. Veiga Russo
R. Seichi Konishi
Cuesta Botucatu - Entrada pela serra do Peru
CHURRASCARIA TABAJARA...
R. Dom Pedro II
Yog Film Insulfilm e Envelopamento
ALTO
CENTRO
VILA ENY
R. João Passos
R. Curuzu
Ginásio Municipal Governador Mário Covas
Túnel 2 Lado Botucatu Sorocaban
Av. Raphael Serra
JARDIM SÃO VICENTE
CONJ. RES. SOUZA SANTOS