

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010328070	Data Solicitação 17/10/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente CESAR AUGUSTO PORTELA		CPF/CNPJ 340.638.558-30

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Messias Teixeira de Camargo	Número 191	Complemento	
Bairro Parque das Nações	Município Limeira	UF SP	CEP 13481036
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 86.515	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Limeira/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

125,00m²

R\$ 838,02/m²

R\$ 104.752,91

ÁREA CONSTRUÍDA

28,50m²

R\$ 1.932,50/m²

R\$ 55.076,26

VALOR DE MERCADO

R\$ 160.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 112.000,00

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) 15
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 - Nº Pavimentos da Unidade 1
11 - Nº de Banheiros 1	12 - Nº de Dormitórios 2
13 - Nº de Vagas Cobertas 0	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) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Gás Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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) 125,00	04 - Testada/Frente (em metros) 5,00
05 - Fundos (em metros) 5,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	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? Não	04 - Observações Foi verificado uma divergência de área construída. IPTU apresenta a área 100,90m² e na Matrícula consta uma área de 28,50m². Para a avaliação, foram consideradas as áreas documentadas conforme regra do produto.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	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 habitabilidade? 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 - nenhum	02 - Nome Acompanhante Vistoria nenhum
03 - Contato Telefônico Acompanhante nenhum	
04 - Observações Finais Coordenadas do imóvel : - 22.5933200, - 47.4058906 Casa Nº 191 situada à R. Dr. Messias Teixeira de Camargo, - Parque das Nações, Limeira - SP, 13481-036 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº 86515. - Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço e pela inscrição cadastral 2104-010-000. Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados. Dados internos referentes à construção foram retirados do laudo de concessão apresentado.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 330.000,00
	Endereço Rua Doutor Messias Teixeira de Camargo, 0, Parque das Nações Casa Nº 191 Tipo de Imóvel Casa Área privativa 136,00 Idade aparente 45 Área do terreno 275,00 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-das-nacoes-bairros-limeira-com-garagem-136m2-venda-RS330000-id-269822491/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 290.000,00
	Endereço Rua Doutor Messias Teixeira de Camargo, 0, Parque das Nações Casa Nº 191 Tipo de Imóvel Casa Área privativa 170,00 Idade aparente 40 Área do terreno 125,00 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-das-nacoes-bairros-limeira-com-garagem-170m2-venda-RS290000-id-283805221/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 370.000,00
	Endereço Rua José Cláudio de Oliveira Prince Rodrigues, 0, Parque das Nações Casa Nº 191 Tipo de Imóvel Casa Área privativa 128,00 Idade aparente 30 Área do terreno 250,00 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-a-venda-3-quartos-no-parque-das-nac-es-3005861800.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=2
AMOSTRA 4	R\$ 360.000,00
	Endereço Rua José Cláudio de Oliveira Prince Rodrigues, 0, Parque das Nações Casa Nº 191 Tipo de Imóvel Casa Área privativa 156,00 Idade aparente 30 Área do terreno 125,00 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-3-quartos-2-banheiros-jardim-3014343007.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=6
AMOSTRA 5	R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Joaquim Pompeu, 0, Parque das Nações Terreno - Lote Área do terreno 250,00 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-parque-das-nacoes-bairros-limeira-250m2-venda-RS250000-id-2523077831/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142
1	45	Regular Reparos simples	60	75,00	0,025	20	0,547
2	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454
3	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
4	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	28,50	R\$ 2.108,47	1,07	0,142	R\$ 1.932,50	R\$ 55.076,26
1	136,00	R\$ 2.108,47	0,91	0,547	R\$ 869,17	R\$ 118.207,74
2	170,00	R\$ 2.108,47	0,91	0,454	R\$ 1.047,61	R\$ 178.094,45
3	128,00	R\$ 2.108,47	0,91	0,313	R\$ 1.318,15	R\$ 168.723,48
4	156,00	R\$ 2.108,47	1,07	0,313	R\$ 1.549,92	R\$ 241.786,77
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	275,00	R\$ 211.792,26	R\$ 770,15	1,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 762,45
2	125,00	R\$ 111.905,55	R\$ 895,24	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 805,72
3	250,00	R\$ 201.276,52	R\$ 805,11	1,00	0,90	1,09	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 789,81
4	125,00	R\$ 118.213,23	R\$ 945,71	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 789,81
5	250,00	R\$ 250.000,00	R\$ 1.000,00	1,00	0,90	1,09	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 851,14

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 838,02	R\$ 586,62	R\$ 1.089,43

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 838,02	R\$ 779,07	R\$ 896,98

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
86.1588	10.2812	1.53	0.1407

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
125,00	R\$ 838,02	R\$ 104.752,91
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
28,50	R\$ 1.932,50	R\$ 55.076,26

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 159.829,17
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 160.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 112.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 160.000,00

COMENTÁRIOS	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 22 de Outubro 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.

22/10/2025 08:58

22°35'35"S / 47°24'20"W



Fachada do avaliando

22/10/2025 09:07

22°35'35"S / 47°24'21"W



identificação numérica do avaliando



Rua acima



Rua abaixo

22/10/2025 08:58

22°35'35"S / 47°24'20"W



Vizinho

22/10/2025 08:59

22°35'35"S / 47°24'21"W



Vizinho

22/10/2025 09:06

22°35'35"S / 47°24'21"W



Cavalete

22/10/2025 09:06

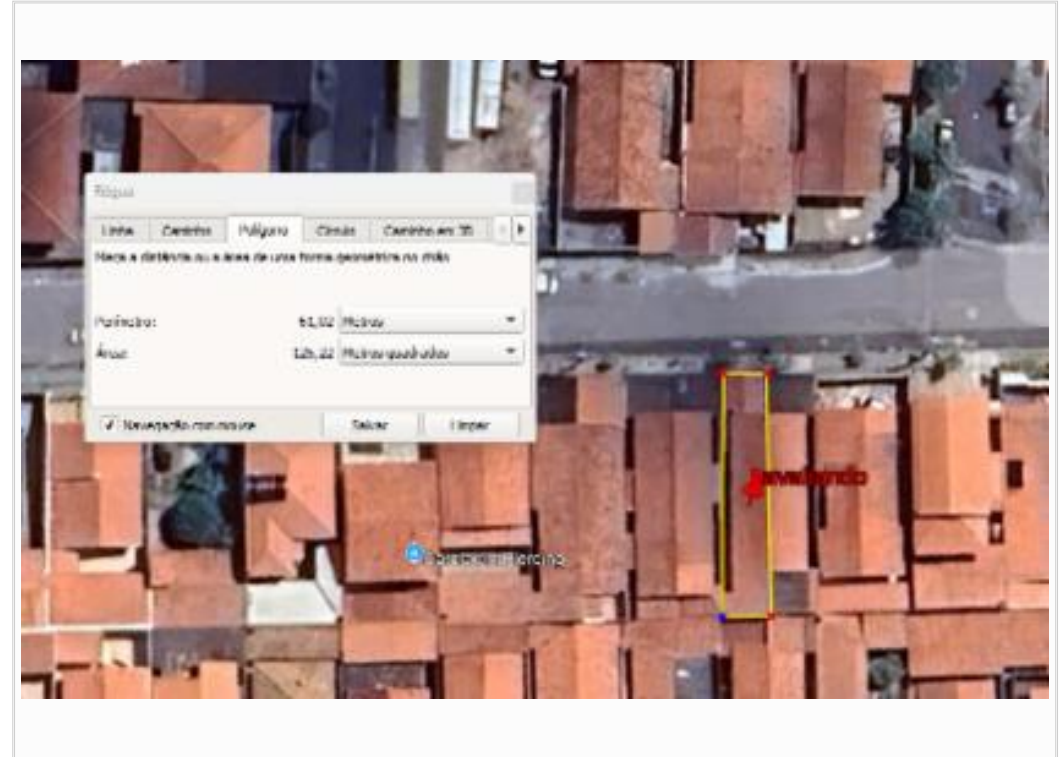
22°35'35"S / 47°24'21"W



Relógio



Croqui de localização do avaliando



Croqui polígono do terreno



Croqui de localização das amostras