

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>641200153624</b>	Data Solicitação <b>06/02/2026</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>SILVIO HENRIQUE BARREIROS RICCI</b>		CPF/CNPJ <b>372.812.018-93</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua José Luiz Camargo Moreira</b>	Número <b>33</b>	Complemento <b>Apartamento n°101</b>	
Bairro <b>Mansões Santo Antônio</b>	Município <b>Campinas</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>13087511</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>146.951</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>02º CRI CAMPINAS - SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****84,29m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 10.451,05/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 881.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 637.000,00**

## QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Outro - azulejo e textura e pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 84,29
19 - Área Comum (em m²) 90,83	20 - Área Total (em m²) 175,12
21 - Área Averbada (em m²) 175,12	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
lavanderia	1	porcelanato	azulejo	gesso
sala	1	porcelanato	pintura	gesso
varanda	1	porcelanato	azulejo e pintura	gesso
wc social	1	porcelanato	azulejo	gesso
sala tv	1	porcelanato	pintura	gesso
suite	1	porcelanato	pintura	gesso
closet	1	porcelanato	pintura	gesso
wc suite	1	porcelanato	azulejo	gesso
terrace tecnico	1	concreto	textura e pintura	laje
vaga	2	concreto	textura e pintura	laje
cozinha	1	porcelanato	azulejo	gesso

## CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 15	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 60	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 2 subsolos mais térreo mais 15 pavimentos tipo	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-alto	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Jardins Loja de Conveniência Piscina Playground Quadra Esportiva Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

## 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 Clínicas/Hospitais	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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

## TERRENO

01 - Fração ideal (em %)  
0,88

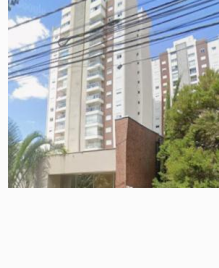

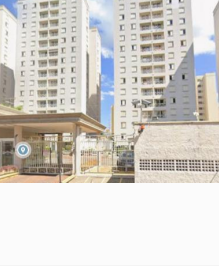
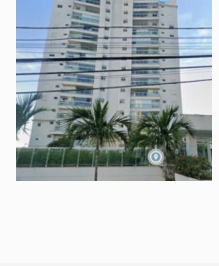
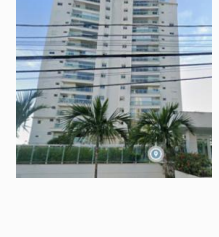
## MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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 Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria silvio
03 - Contato Telefônico Acompanhante 19983300332	04 - Observações Finais proprietário já entregou a chave do depósito individual. Torre sem identificação.

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 955.000,00
	Endereço Rua José Luiz Camargo Moreira, 33 , Mansões Santo Antônio
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 82,00	Valor R\$ 955.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/894952681/comprar/apartamento-3-quartos-mansoes-santo-antonio-campinas?from_route=%22condominium_page%22">https://www.quintoandar.com.br/imovel/894952681/comprar/apartamento-3-quartos-mansoes-santo-antonio-campinas?from_route=%22condominium_page%22</a>	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.646,34
	Estado de conservação Nova Regular
AMOSTRA 2	R\$ 500.000,00
	Endereço Rua José Luiz Camargo Moreira, 202 , Mansões Santo Antônio
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 60,00	Valor R\$ 500.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mansoes-santo-antonio-bairros-campinas-com-garagem-57m2-venda-RS5900000-id-2777573718/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mansoes-santo-antonio-bairros-campinas-com-garagem-57m2-venda-RS5900000-id-2777573718/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.333,33
	Estado de conservação Nova Regular
AMOSTRA 3	R\$ 680.000,00
	Endereço Rua Hermantino Coelho, 77 , Mansões Santo Antônio
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 75,00	Valor R\$ 680.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mansoes-santo-antonio-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS6800000-id-2719059368/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mansoes-santo-antonio-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS6800000-id-2719059368/</a>	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.066,67
	Estado de conservação Nova Regular
AMOSTRA 4	R\$ 1.100.000,00
	Endereço Rua Hermantino Coelho, 296 , Mansões Santo Antônio
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 94,00	Valor R\$ 1.100.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mansoes-santo-antonio-bairros-campinas-com-garagem-94m2-venda-RS11000000-id-2583514392/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mansoes-santo-antonio-bairros-campinas-com-garagem-94m2-venda-RS11000000-id-2583514392/</a>	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.702,13
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
AMOSTRA 5	R\$ 990.000,00
	Endereço Rua Hermantino Coelho, 296 , Mansões Santo Antônio
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 94,00	Valor R\$ 990.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mansoes-santo-antonio-bairros-campinas-com-garagem-94m2-venda-RS9900000-id-2745536844/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mansoes-santo-antonio-bairros-campinas-com-garagem-94m2-venda-RS9900000-id-2745536844/</a>	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.531,91
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão I	Grau de fundamentação III
--	-----------------------	------------------------------

## CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	82,00	R\$ 11.646,34	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 10.376,89
2	82,00	R\$ 8.333,33	0,90	1,00	1,26	1,05	1,02	-	-	-	-	1,330	S	R\$ 9.975,00
3	75,00	R\$ 9.066,67	0,90	1,05	1,26	1,05	1,02	-	-	-	-	1,380	S	R\$ 11.260,80
4	94,00	R\$ 11.702,13	0,90	1,00	1,01	0,96	1,00	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 10.215,96
5	94,00	R\$ 10.531,91	0,90	1,00	1,13	0,96	1,01	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 10.426,59
		<b>R\$ 10.256,08</b>												<b>R\$ 10.451,05</b>

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar)

## HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 10.451,05	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 7.315,73	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 13.586,36
-------------------	---------------------------------------	---	--

## SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 10.451,05	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 10.118,70	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 10.783,40
-------------------	---------------------------------------	--	--

Desvio padrão 485.7198	Coeff. Variação 4.6476	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0636
---------------------------	---------------------------	----------------------	------------------------------------

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 84,29	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.451,05	Valor parcial (R\$) R\$ 880.918,83
-----------------------------	--	---------------------------------------

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 880.918,83
Fator de liquidez	0,7227
Valor de venda forçada	R\$ 637.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 881.000,00
--	----------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Fevereiro de 2026


Eng. José Roberto Gomes  
0601238927

- 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.

10/02/2026 08:37

22°51'6"S / 47°2'43"W



Torre

10/02/2026 08:30

22°51'7"S / 47°2'45"W



Rua

10/02/2026 08:31

22°51'7"S / 47°2'45"W



Portaria

10/02/2026 08:32

22°51'7"S / 47°2'45"W



Id condominio

10/02/2026 08:32

22°51'7"S / 47°2'47"W



Box

10/02/2026 08:33

22°51'7"S / 47°2'47"W



Box

10/02/2026 08:34

22°51'6"S / 47°2'44"W



Vaga

10/02/2026 08:34

22°51'6"S / 47°2'44"W



Vaga

10/02/2026 08:34

22°51'6"S / 47°2'44"W



Vaga

10/02/2026 08:38

22°51'7"S / 47°2'44"W



Torres

10/02/2026 08:42

22°51'6"S / 47°2'43"W



Hall

10/02/2026 08:42

22°51'6"S / 47°2'43"W



Vizinho frente

10/02/2026 08:42

22°51'6"S / 47°2'44"W



Id apto

10/02/2026 08:42

22°51'6"S / 47°2'44"W



Cozinha

10/02/2026 08:43

22°51'6"S / 47°2'44"W



Lavanderia

10/02/2026 08:43

22°51'6"S / 47°2'44"W



Sala

10/02/2026 08:43

22°51'6"S / 47°2'43"W



Sala

10/02/2026 08:43

22°51'6"S / 47°2'44"W



Sala

10/02/2026 08:44

22°51'6"S / 47°2'44"W



Varanda

10/02/2026 08:44

22°51'6"S / 47°2'44"W



Wc social

10/02/2026 08:45

22°51'6"S / 47°2'44"W



Sala tv

10/02/2026 08:45

22°51'6"S / 47°2'44"W



Suite

10/02/2026 08:46

22°51'6"S / 47°2'43"W



Wc suite

10/02/2026 08:46

22°51'6"S / 47°2'44"W



Closet

10/02/2026 08:48

22°51'6"S / 47°2'44"W



Terraco tecnico