

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010508568	Data Solicitação 17/04/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente JOEL APARECIDO DA COSTA GRAVITO	CPF/CNPJ 110.541.248-25	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Coronel Gustavo Campanha	Número 101	Complemento Lote 07		
Bairro Vila Santa Helena	Município São Manuel	UF SP	CEP 18650150	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 13734	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE SÃO MANUEL/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
285,34m²	49,85m²
R\$ 341,57/m²	R\$ 1.424,33/m²
R\$ 97.464,43	R\$ 71.002,75
VALOR DE MERCADO	
R\$ 168.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 118.000,00	

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)

40

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 - N° Pavimentos da Unidade

01

11 - N° de Banheiros

00

12 - N° de Dormitórios

00

13 - N° de Vagas Cobertas

00

14 - N° de Vagas Descobertas

00

15 - N° de Vagas Privativas

00

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

49,85

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

49,85

21 - Área Averbada (em m²)

49,85

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

Vistoria externa

-

-

-

-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Centro Comercial

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

TERRENO

01 - Topografia

Declive (< 10%)

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

285,34

04 - Testada/Frente (em metros)

8,00

05 - Fundos (em metros)

8,00

06 - Lado Direito (em metros)

35,63

07 - Lado Esquerdo (em metros)

35,65

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

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - extrema

02 - Nome Acompanhante Vistoria

externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

externa

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o imóvel residencial, situado à Rua Coronel Gustavo Campanha, nº 101, Lote 07, Vila Santa Helena, Município de São Manuel/SP. Coordenada de localização: 22°43'39.4"S 48°34'27.0"W.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

Conforme documentos (matrícula e IPTU), o imóvel trata-se de residência térrea, possui área de terreno de 285,34m² e área total construída de 80,65m², sendo que 30,80m² não estão averbados na matrícula.

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

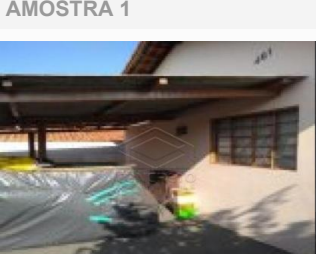
Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedificação, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 280.000,00



Endereço

-, 461/-, Jardim Bela Vista

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

65,00

Valor

R\$ 280.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

350,00

Padrão terreno

Popular

Topografia

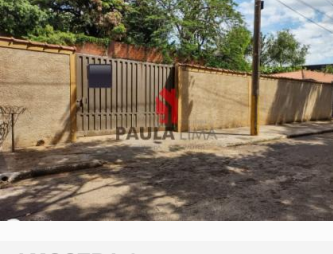
Terreno Plano

URL

https://imoveisinterior.com/imovel-detalhe.php?imovel=10816

AMOSTRA 2

R\$ 140.000,00



Endereço

R. Antônio Fulan, 87/22°43'40.2"S 48°34'18.8"W , Santa Helena

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 140.000,00

Área do terreno

407,00

Padrão terreno

Popular

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.paulalaimoveis.com.br/imoveis_detalhes.php?id=27

AMOSTRA 3

R\$ 132.000,00



Endereço

Rua Maria de Lourdes Dante Innocênti, 231/22°43'32.8"S 48°34'52.5"W , Jardim Bela Vista

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 132.000,00

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Popular

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Sao-Manuel/Terreno/Area/Jardim-Bela-Vista/99307

AMOSTRA 4

R\$ 95.000,00



Endereço

Rua Álvaro Rosolino, 156/22°43'38.1"S 48°34'42.4"W , Jardim Bela Vista

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 95.000,00

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Popular

Topografia

Declive de 5% a 10%

URL

https://imoveisinterior.com/imovel-detalhe.php?imovel=11635

AMOSTRA 5

R\$ 285.000,00



Endereço

-, -/-, Jardim Bela Vista

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 285.000,00

Área do terreno

698,00

Padrão terreno

Popular

Topografia

Terreno Plano

URL

https://robuste.com.br/imovel/venda/terreno/sao-manuel/jardim-bela-vista/3481

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Método Evolutivo

Grau de precisão

II

Grau de fundamentação

III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

Idade Aparente

Estado de Conservação

Vida Útil

% da VU

Coef. Ross Heidecke

Valor Residual (%)

Depreciação

Avaliando

40

Regular

70

57,14

0,025

20

0,370

1

20

Regular

70

28,57

0,025

20

0,164

2

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

49,85

R\$ 2.133,91

1,06

0,370

R\$ 1.424,33

R\$ 71.002,75

1

65,00

R\$ 2.133,91

1,20

0,164

R\$ 2.140,74

R\$ 139.148,00

2

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

350,00

R\$ 140.852,00

R\$ 402,43

1,00

0,90

1,05

1,00

-

-

-

-

-

-

1,050

S

R\$ 380,30

2

407,00

R\$ 140.000,00

R\$ 343,98

1,00

0,90

1,05

1,00

-

-

-

-

-

-

1,050

S

R\$ 325,06

3

360,00

R\$ 132.000,00

R\$ 366,67

1,00

0,90

1,06

1,00

-

-

-

-

-

-

1,060

S

R\$ 349,80

4

360,00

R\$ 95.000,00

R\$ 263,89

1,00

0,90

1,06

1,11

-

-

-

-

-

-

1,170

S

R\$ 277,88

5

698,00

R\$ 285.000,00

R\$ 408,31

0,90

0,90

1,12

1,00

-

-

-

-

-

-

1,020

S

R\$ 374,83

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 341,57

R\$ 239,10

R\$ 444,04

SANEAMENTO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 341,57

R\$ 312,94

R\$ 370,20

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

41.8433

12.2502

1.53

0.1676

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)

Valor unitário(R\$/m²)

Valor parcial (R\$)

285,34

R\$ 341,57

R\$ 97.464,43

Área construída averbada (m²)

Valor unitário (R\$/m²)

Valor parcial (R\$)

49,85

R\$ 1.424,33

R\$ 71.002,75

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 168.467,19

Fator de ajuste do mercado

1.0

Valor de avaliação ajustado

R\$ 168.000,00

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda forçada

R\$ 118.000,00

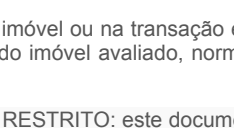
AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 168.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 5 de Junho de 2026



Marcos Fortunato Taveira

5.068.999.408

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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Identificação do avaliando



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda



Croqui do terreno