

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010043284	Data Solicitação 29/10/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente THIAGO FORTI		CPF/CNPJ 333.409.558-40

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Terenzio Galesi	Número 545	Complemento	
Bairro Jardim Algodual	Município Piracicaba	UF SP	CEP 13405440
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 7.629	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Piracicaba/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 557.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 390.000,00

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) 20		
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 1		
11 - N° de Banheiros 1		12 - N° de Dormitórios 1		
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 1		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 125,81		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 125,81		
21 - Área Averbada (em m²) 125,81		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
	-	-	-	-

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 Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo 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) 250,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	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? 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 - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 350.000,00

	Endereço Rua Terenzio Galesi, 123 , Jardim Algodoal
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
Área privativa 100,00	Valor R\$ 350.000,00
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-algodoal-bairros-piracicaba-com-garagem-100m2-venda-RS350000-id-2845180322/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 2 R\$ 330.000,00

	Endereço Rua Terenzio Galesi, 286 , Jardim Algodoal
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
Área privativa 92,90	Valor R\$ 330.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação Regular
Área do terreno 257,50	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-algodoal-bairros-piracicaba-com-garagem-92m2-venda-RS330000-id-2844951313/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 3 R\$ 370.000,00

	Endereço Rua Sebastião Rodrigues Pinto, 322 , Jardim Algodoal
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 4
Área privativa 87,00	Valor R\$ 370.000,00
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
Área do terreno 158,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-algodoal-bairros-piracicaba-com-garagem-87m2-venda-RS370000-id-2788153232/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 4 R\$ 350.000,00

	Endereço Rua Gertrudes Barbosa Moretti, 285 , Jardim Algodoal
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
Área privativa 97,60	Valor R\$ 350.000,00
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação Regular
Área do terreno 128,80	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-algodoal-bairros-piracicaba-com-garagem-98m2-venda-RS350000-id-2813308334/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 5 R\$ 450.000,00

	Endereço Rua Pompílio Rafael Flores, 564 , Jardim Algodoal
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
Área privativa 86,00	Valor R\$ 450.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação Regular
Área do terreno 297,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-algodoal-bairros-piracicaba-com-garagem-86m2-venda-RS450000-id-2743911457/?source=ranking%2Crp	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 557.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 390.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 557.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 7.629 do Registro de Imóveis de Piracicaba- SP: Terreno com 250,00 m², Casa com 93,31 m² e Edícula com 32,50 m² - área construída total de 125,81m².
 -Informações extraídas da Certidão de Venc. nº 01.36.0056.0081.0000: Terreno com 250,00 m² e Construção com 125,81m².
 -Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 125,81m² e área de terreno de 250,00 m².
 -Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 195.000,00.

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.500,00 a R\$5.200,00/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, Sexta-feira, 31 de Outubro de 2025

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- Declaro que não tenho interesse pessoal ou indireto no imóvel ou na transação, bem como este laudo de avaliação foi elaborado de acordo com as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel, em atenção a ABNT e IBAPE, e este laudo de avaliação é critério e Política 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 operar 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



PLACA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



MEDIDOR ÁGUA



MEDIDOR LUZ



VIZINHO LATERAL ESQUERDA



VIZINHO LATERAL DIREITA



VIZINHO Á FRENTE

OS: 0010043284

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Terenzio Galesi, 545

Andar:

Complemento:

CEP: 13405-440

Bairro: Jardim Algodal

Cidade: Piracicaba - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 125,81Unitário (R\$/ m^2): 4.426,22


Valor (R\$): 556.863,20

Valor adotado (R\$):
557.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Terenzio Galesi, 123				
	CEP: 13405-440	Bairro: Jardim Algodual	Cidade: Piracicaba - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Miniatura da foto de Duo Imóveis Corretores Associados Ltda. Duo Imóveis Contato: Telefone: (19) 2045-8416				
	Área Construída: 100,00 m ²	Data: 30/10/2025	Valor:R\$ 350.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IjN0AD02ITM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Terenzio Galesi, 286				
	CEP: 13405-440	Bairro: Jardim Algodual	Cidade: Piracicaba - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Ascorpi Negócios		Contato:	Telefone: (19) 3432-2879	
	Área Construída: 92,90 m ²	Data: 30/10/2025	Valor:R\$ 330.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MjN0AD02ITM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Sebastião Rodrigues Pinto, 322				
	CEP: 13405-413	Bairro: Jardim Algodual	Cidade: Piracicaba - SP		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Unio Consultoria		Contato:	Telefone: (19) 3375-3740	
	Área Construída: 87,00 m ²	Data: 30/10/2025	Valor:R\$ 370.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QjN0AD02ITM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Gertrudes Barbosa Moretti, 285				
	CEP: 13405-456	Bairro: Jardim Algodual	Cidade: Piracicaba - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: More Bem		Contato:	Telefone: (19) 9712-92747	
	Área Construída: 97,60 m ²	Data: 30/10/2025	Valor:R\$ 350.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UjN0AD02ITM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Pompilho Rafael Flores, 564				
	CEP: 13405-454	Bairro: Jardim Algodual	Cidade: Piracicaba - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Lopes Elegance		Contato:	Telefone: (19) 3490-4574	
	Área Construída: 86,00 m ²	Data: 30/10/2025	Valor:R\$ 450.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=YjN0AD02ITM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	350.000,00	100,00	0,95	3.325,00	55	1,0579	1,1319	0,9442	1,2319	1,0000	1,0000	932,75	4.257,75	1,2805	4.257,75
2	330.000,00	92,90	0,95	3.374,60	55	1,0000	1,4389	0,9270	0,8609	1,0000	1,0000	98,82	3.473,42	1,0293	3.473,42
3	370.000,00	87,00	0,95	4.040,23	55	1,1288	1,1319	0,9549	1,0413	1,0000	1,0000	564,34	4.604,57	1,1397	4.604,57
4	350.000,00	97,60	0,95	3.406,76	55	1,1288	1,4389	0,9385	1,2022	1,0000	1,0000	1.543,22	4.949,99	1,4530	4.949,99
5	450.000,00	86,00	0,95	4.970,93	55	1,0000	1,4389	0,9536	0,7798	1,0000	1,0000	-125,54	4.845,39	0,9747	4.845,39
AV		125,81													4.426,22

Resumo dos Resultados

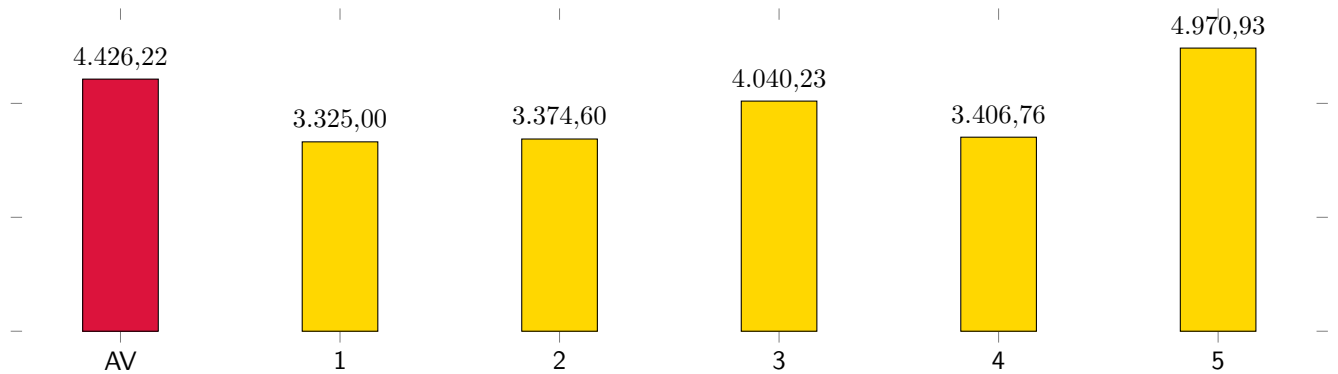
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.426,22	595,30	5.754,09	3.098,36	13,45	18,44	556.863,20

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

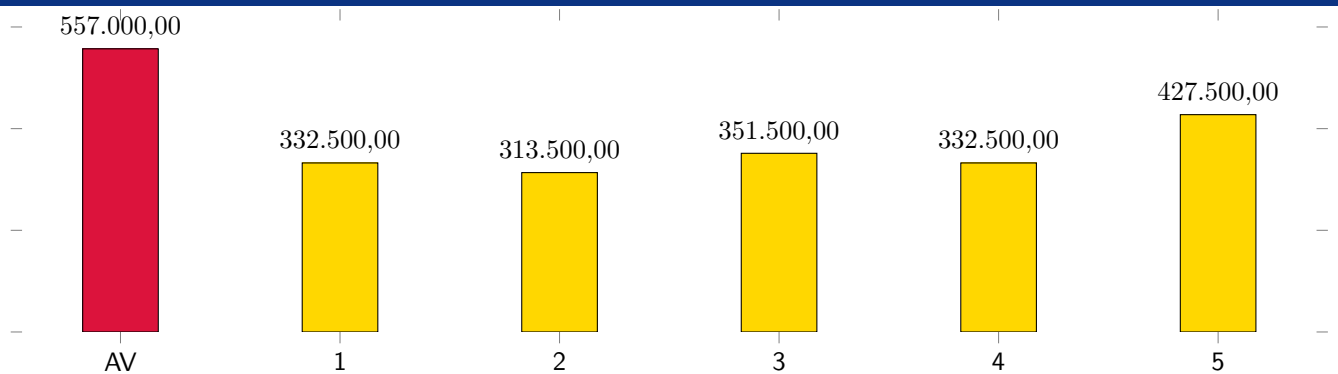
R\$ 557.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta