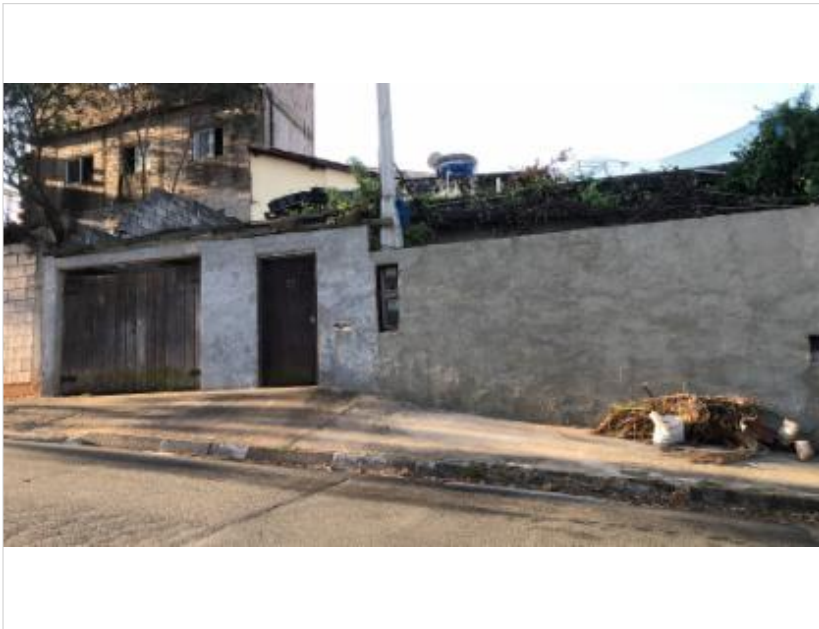


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>583400167976</b>	Data Solicitação <b>15/09/2025</b>
Empresa responsável <b>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E</b>	Avaliador responsável <b>Eng. José Roberto Gomes</b>	CREA <b>0601238927</b>
Proponente <b>EDSON SOUZA AMARAL</b>		CPF/CNPJ <b>263.832.638-03</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Itaparica</b>	Número <b>99</b>	Complemento	
Bairro <b>Jardim Itayu</b>	Município <b>Campinas</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>13101361</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>38.482</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI de Campinas/SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****260,40m<sup>2</sup>****R\$ 798,13/m<sup>2</sup>****R\$ 207.833,22****ÁREA CONSTRUÍDA****106,99m<sup>2</sup>****R\$ 1.797,80/m<sup>2</sup>****R\$ 192.346,48****VALOR DE MERCADO****R\$ 400.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 293.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 20
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Outro - vistoria externa	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 106,99
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 106,99
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 106,99	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Favela
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal-baixo
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Irregular
<b>03 - Área (em m²)</b> 260,40	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 14,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 16,50	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 23,20
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 14,00	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> vistoria externa aparentemente habitado

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 240.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Itapicuru, 104 , Jardim Itayu
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 240.000,00
	Área do terreno 274,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-itayu-bairros-campinas-274m2-venda-RS240000-id-2827237113/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-itayu-bairros-campinas-274m2-venda-RS240000-id-2827237113/?source=ranking%2Cp</a>

AMOSTRA 2	R\$ 990.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Itatiaia, 222 , Jardim Itatiaia
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 8
	Área privativa 192,00
	Valor R\$ 990.000,00
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	Área do terreno 345,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-itatiaia-bairros-campinas-com-garagem-192m2-venda-RS990000-id-2750281103/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-itatiaia-bairros-campinas-com-garagem-192m2-venda-RS990000-id-2750281103/?source=ranking%2Cp</a>

AMOSTRA 3	R\$ 750.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Itatiaia, 266 , Jardim Itatiaia
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 167,00
	Valor R\$ 750.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-itatiaia-bairros-campinas-com-garagem-167m2-venda-RS750000-id-2765072373/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-itatiaia-bairros-campinas-com-garagem-167m2-venda-RS750000-id-2765072373/?source=ranking%2Cp</a>

AMOSTRA 4	R\$ 430.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Doutor Manoel Rios Muraro, 245 , Vila Orozimbo Maia
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 148,00
	Valor R\$ 430.000,00
	Idade aparente 25
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	Área do terreno 210,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-orozimbo-maia-bairros-campinas-com-garagem-148m2-venda-RS429500-id-2568954382/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-orozimbo-maia-bairros-campinas-com-garagem-148m2-venda-RS429500-id-2568954382/?source=ranking%2Cp</a>

AMOSTRA 5	R\$ 370.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Doutor Manoel Rios Muraro, 120 , Vila Orozimbo Maia
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 135,00
	Valor R\$ 370.000,00
	Idade aparente 30
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	Área do terreno 200,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-orozimbo-maia-bairros-campinas-com-garagem-135m2-venda-RS370000-id-2700397189/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-orozimbo-maia-bairros-campinas-com-garagem-135m2-venda-RS370000-id-2700397189/?source=ranking%2Cp</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	III

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Novo Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
1							
2	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
3	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
4	25	Novo Regular	70	35,71	0,003	20	0,195
5	30	Novo Regular	70	42,86	0,003	20	0,246

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	106,99	R\$ 2.104,87	1,00	0,149	R\$ 1.797,80	R\$ 192.346,48
1						
2	192,00	R\$ 2.104,87	1,78	0,068	R\$ 3.484,05	R\$ 668.937,25
3	167,00	R\$ 2.104,87	1,56	0,106	R\$ 2.935,54	R\$ 490.234,49
4	148,00	R\$ 2.104,87	1,06	0,195	R\$ 1.789,31	R\$ 264.817,57
5	135,00	R\$ 2.104,87	1,06	0,246	R\$ 1.675,95	R\$ 226.252,98

**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	274,00	R\$ 240.000,00	R\$ 875,91	1,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 804,09
2	345,00	R\$ 321.062,75	R\$ 930,62	1,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 854,31
3	300,00	R\$ 259.765,51	R\$ 865,89	1,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 794,88
4	210,00	R\$ 165.182,43	R\$ 786,58	1,00	0,90	1,02	1,11	1,00	1,00	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 799,95
5	200,00	R\$ 143.747,02	R\$ 718,74	1,00	0,90	1,02	1,12	1,00	1,00	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 737,42

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 798,13	R\$ 558,69	R\$ 1.037,57

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 798,13	R\$ 769,73	R\$ 826,53

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
41.5047	5.2002	1.53	0.0712

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
260,40	R\$ 798,13	R\$ 207.833,22
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
106,99	R\$ 1.797,80	R\$ 192.346,48

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 400.179,70
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 400.000,00
Fator de liquidez	0,7320
Valor de venda forçada	R\$ 293.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 400.000,00
--	----------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 18 de Setembro de 2025
---

**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.

18/09/2025 16:56

22°55'24"S / 47°0'57"W



Fachada

18/09/2025 16:55

22°55'24"S / 47°11'W



Logradouro

18/09/2025 16:56

22°55'24"S / 47°0'57"W



Rua

18/09/2025 16:56

22°55'24"S / 47°0'57"W



Vizinho direito

18/09/2025 16:56

22°55'25"S / 47°0'57"W



Fachada

18/09/2025 16:56

22°55'24"S / 47°0'57"W



Número

18/09/2025 16:56

22°55'24"S / 47°0'57"W



Vizinho esquerdo

18/09/2025 16:57

22°55'24"S / 47°0'56"W



Fachada

18/09/2025 16:57

22°55'24"S / 47°0'56"W



Fachada



fachada



vizinho direito



rua



fachada