

DADOS DO PEDIDO

|                                                            |                                                  |                                |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                   | Nº da Proposta<br>0010135196                     | Data Solicitação<br>22/06/2026 |
| Empresa responsável<br>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E | Avaliador responsável<br>Eng. José Roberto Gomes | CREA<br>0601238927             |
| Proponente<br>GUSTAVO RODRIGUES RUSSO                      | CPF/CNPJ<br>063.039.756-23                       |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                       |                                  |                                                  |                 |  |
|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|--|
| Endereço<br>Rua Lázaro Inácio Ribeiro | Número<br>250                    | Complemento                                      |                 |  |
| Bairro<br>Jardim Santa Júlia          | Município<br>São José dos Campos | UF<br>SP                                         | CEP<br>12228286 |  |
| Tipo do imóvel<br>Casa                | Matrícula<br>165.947             | Núm. Registro de Imóveis<br>01° CRI SÃO JOSÉ DOS |                 |  |

RESUMO



|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| METODOLOGIA APLICADA   |                 |
| Método Evolutivo       |                 |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO  |                 |
| III                    |                 |
| GRAU DE PRECISÃO       |                 |
| I                      |                 |
| TERRENO                | ÁREA CONSTRUÍDA |
| 140,00m²               | 70,46m²         |
| R\$ 1.324,21/m²        | R\$ 1.633,85/m² |
| R\$ 185.389,88         | R\$ 115.121,38  |
| VALOR DE MERCADO       |                 |
| R\$ 301.000,00         |                 |
| VALOR DE VENDA FORÇADA |                 |
| R\$ 210.000,00         |                 |

QUESTIONÁRIO

|                                     |  |                                         |                 |                       |
|-------------------------------------|--|-----------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado        |  | 02 - Tipo de Implantação                |                 |                       |
| Casa                                |  | Isolado                                 |                 |                       |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel  |  | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) |                 |                       |
| Habitado                            |  | 20                                      |                 |                       |
| 05 - Ano Construção                 |  | 06 - Estado de Conservação do Imóvel    |                 |                       |
| 0                                   |  | Regular                                 |                 |                       |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel |  | 08 - Uso do Imóvel                      |                 |                       |
| Baixo                               |  | Residencial                             |                 |                       |
| 09 - Fechamento das Paredes         |  | 10 - N° Pavimentos da Unidade           |                 |                       |
| Alvenaria                           |  | 0                                       |                 |                       |
| 11 - N° de Banheiros                |  | 12 - N° de Dormitórios                  |                 |                       |
| 0                                   |  | 0                                       |                 |                       |
| 13 - N° de Vagas Cobertas           |  | 14 - N° de Vagas Descobertas            |                 |                       |
| 0                                   |  | 0                                       |                 |                       |
| 15 - N° de Vagas Privativas         |  | 16 - Fachada Principal                  |                 |                       |
| 0                                   |  | Pintura                                 |                 |                       |
| 17 - Esquadrias                     |  | 18 - Área Privativa (em m²)             |                 |                       |
| Alumínio                            |  | 0,00                                    |                 |                       |
| 19 - Área Comum (em m²)             |  | 20 - Área Total (em m²)                 |                 |                       |
| 0,00                                |  | 0,00                                    |                 |                       |
| 21 - Área Averbada (em m²)          |  | 22 - Área não Averbada (em m²)          |                 |                       |
| 0,00                                |  | 0,00                                    |                 |                       |
| 23 - Face do Imóvel                 |  |                                         |                 |                       |
| Leste                               |  |                                         |                 |                       |
| 24 - Cômodos                        |  |                                         |                 |                       |
| Tipo de cômodo                      |  | Quantidade                              | Acabamento piso | Acabamento parede     |
| externa                             |  | externa                                 | externa         | externa               |
|                                     |  |                                         |                 | Acabamento forro/teto |
|                                     |  |                                         |                 | externa               |

| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO                                                                                                                                  |                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>01 - Região</b><br>Residencial Unifamiliar                                                                                                             | <b>02 - Infraestrutura Urbana</b><br>Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| <b>03 - Tipo de Pavimentação</b><br>Asfalto                                                                                                               | <b>04 - Restritivos</b><br>Nenhum                                                                                                   |
| <b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b><br>Segurança<br>Lazer<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Escola<br>Rede Bancária<br>Clínicas/Hospitais<br>Parque | <b>06 - Localização</b><br>Urbano                                                                                                   |
| <b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b><br>Estável                                                                                                        | <b>08 - Área Urbanizada</b><br>Mais de 75%                                                                                          |
| <b>09 - Tendência de uso do terreno</b><br>Residencial                                                                                                    | <b>10 - Situação do Bairro</b><br>Antigo                                                                                            |
| <b>11 - Limites do Bairro</b><br>jd mariana II, jd do lago,jd santa fe, jd sao leopoldo                                                                   | <b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b><br>Normal                                                                     |
| <b>13 - Fatores Valorizantes</b><br>Nenhum                                                                                                                |                                                                                                                                     |
| TERRENO                                                                                                                                                   |                                                                                                                                     |

| TERRENO                        |  |                                 |  |  |
|--------------------------------|--|---------------------------------|--|--|
| 01 - Topografia                |  | 02 - Formato                    |  |  |
| Plana/Semi-Plana               |  | Regular (Geométrico)            |  |  |
| 03 - Área (em m²)              |  | 04 - Testada/Frente (em metros) |  |  |
| 140,00                         |  | 7,00                            |  |  |
| 05 - Fundos (em metros)        |  | 06 - Lado Direito (em metros)   |  |  |
| 0,00                           |  | 0,00                            |  |  |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) |  | 08 - Fração ideal (em %)        |  |  |
| 0,00                           |  | 0,00                            |  |  |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante                                                                                                                                                                                                                               |  |
| externa                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 04 - Observações Finais                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Vistoria externa.                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Informações do Imóvel: Matrícula 165.947<br>R. Lázaro Inacio Ribeiro, 250 - Jardim Santa Júlia, São José dos Campos - SP<br>Tipo do imóvel: casa<br>Coordenadas geográficas (GPS): 23°13'58.42"S 45°49'29.52"W<br>Observações gerais da vistoria: terreno 140,00m² |  |
| A matrícula cita na averbação 3 que o imóvel possui uma residência térrea 70,46 e abrigo desmontável (garagem) de 50,52m². Para fins de cálculo avaliativo não foi considerada o abrigo desmontável.                                                               |  |
| Jéssica Dias dos Santos<br>CREA 5070313949                                                                                                                                                                                                                         |  |

AMOSTRAS



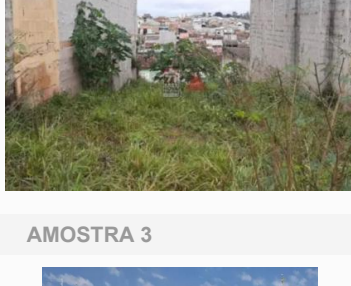
Endereço

Rua Rezende Alcalde, 20 , Jardim Santa Júlia

|                 |                |                |               |
|-----------------|----------------|----------------|---------------|
| Tipo de Imóvel  | Valor          |                |               |
| Terreno - Lote  | R\$ 173.000,00 |                |               |
| Área do terreno | 140,00         | Padrão terreno | Topografia    |
|                 | Médio          |                | Terreno Plano |
| URL             |                |                |               |
| 12228-322       |                |                |               |

AMOSTRA 2

R\$ 165.000,00



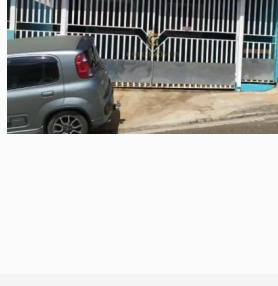
Endereço

Avenida Laudelino Gonçalves de Miranda, sn , Jardim Santa Júlia

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Valor          |                |               |
| Terreno - Lote                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | R\$ 165.000,00 |                |               |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 145,00         | Padrão terreno | Topografia    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Médio          |                | Terreno Plano |
| URL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                |               |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-santa-julia-sao-jose-dos-campos-sp-145m2-id-2873288960/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-santa-julia-sao-jose-dos-campos-sp-145m2-id-2873288960/?source=ranking%2Crp</a> |                |                |               |

AMOSTRA 3

R\$ 382.000,00



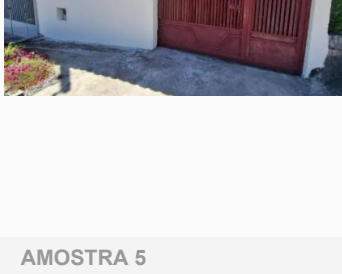
Endereço

Rua Aparecida Nogueira Rossi, 30 , Jardim Santa Júlia

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3                    | 2                     | 2          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Valor                |                       |            |
| 100,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | R\$ 382.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Baixo                | Regular               |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 140,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Médio                | Terreno Plano         |            |
| URL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                       |            |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-santa-julia-sao-jose-dos-campos-sp-140m2-id-2888848277/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-santa-julia-sao-jose-dos-campos-sp-140m2-id-2888848277/?source=ranking%2Crp</a> |                      |                       |            |

AMOSTRA 4

R\$ 390.000,00



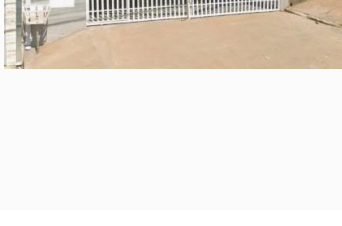
Endereço

Rua Aparecida Nogueira Rossi, 50 , Jardim Santa Júlia

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2                    | 2                     | 2          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Valor                |                       |            |
| 75,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | R\$ 390.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Médio                | Regular               |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 140,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Médio                | Terreno Plano         |            |
| URL                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |                       |            |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-santa-julia-sao-jose-dos-campos-sp-75m2-id-2867866069/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-santa-julia-sao-jose-dos-campos-sp-75m2-id-2867866069/?source=ranking%2Crp</a> |                      |                       |            |

AMOSTRA 5

R\$ 389.000,00



Endereço

Avenida Laudelino Gonçalves de Miranda, 152 , Jardim Santa Júlia

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2                    | 2                     | 2          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Valor                |                       |            |
| 70,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | R\$ 389.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Médio                | Regular               |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 140,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Médio                | Terreno Plano         |            |
| URL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                       |            |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-jardim-santa-julia-sao-jose-dos-campos-sp-70m2-id-2823689451/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-jardim-santa-julia-sao-jose-dos-campos-sp-70m2-id-2823689451/?source=ranking%2Crp</a> |                      |                       |            |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| Metodologia      | Grau de precisão | Grau de fundação |
| Método Evolutivo | I                | III              |

| CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO |                |                         |           |         |                     |                    |             |  |
|---------------------------------------|----------------|-------------------------|-----------|---------|---------------------|--------------------|-------------|--|
|                                       | Idade Aparente | Estado de Conservação   | Vida Útil | % da VU | Coef. Ross Heidecke | Valor Residual (%) | Depreciação |  |
| Avaliando                             | 20             | Regular Reparos simples | 70        | 28,57   | 0,081               | 20                 | 0,200       |  |
| 1                                     |                |                         |           |         |                     |                    |             |  |
| 2                                     |                |                         |           |         |                     |                    |             |  |
| 3                                     | 30             | Regular                 | 70        | 42,86   | 0,025               | 20                 | 0,259       |  |
| 4                                     | 20             | Regular                 | 70        | 28,57   | 0,025               | 20                 | 0,164       |  |
| 5                                     | 15             | Regular                 | 70        | 21,43   | 0,025               | 20                 | 0,121       |  |

| CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA |           |              |                     |             |                       |                |  |
|-------------------------------------|-----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|----------------|--|
|                                     | Área (m²) | CUB (R\$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R\$/m²) | Valor Final    |  |
| Avaliando                           | 70,46     | R\$ 2.172,71 | 0,94                | 0,200       | R\$ 1.633,85          | R\$ 115.121,38 |  |
| 1                                   |           |              |                     |             |                       |                |  |
| 2                                   |           |              |                     |             |                       |                |  |
| 3                                   | 100,00    | R\$ 2.172,71 | 1,06                | 0,259       | R\$ 1.700,14          | R\$ 170.013,69 |  |
| 4                                   | 75,00     | R\$ 2.172,71 | 1,20                | 0,164       | R\$ 2.179,66          | R\$ 163.474,70 |  |
| 5                                   | 70,00     | R\$ 2.172,71 | 1,20                | 0,121       | R\$ 2.291,77          | R\$ 160.424,22 |  |

| 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                           | 140,00    | R\$ 173.000,00 | R\$ 1.235,71 | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 1.112,14      |  |  |
| 2                           | 145,00    | R\$ 165.000,00 | R\$ 1.137,93 | 1,00      | 0,90 | 1,01 | 1,00 | 1,11 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | 1,120 | S   | R\$ 1.147,03      |  |  |
| 3                           | 140,00    | R\$ 211.986,31 | R\$ 1.514,19 | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 1.362,77      |  |  |
| 4                           | 140,00    | R\$ 226.525,30 | R\$ 1.618,04 | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 1.456,23      |  |  |
| 5                           | 140,00    | R\$ 228.575,78 | R\$ 1.632,68 | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | 1,050 | S   | R\$ 1.542,89      |  |  |

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Fator Extra I), F5 (Topografia)

| SANEAMENTO   |                      |                               |                               |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |



Fachada do imóvel avaliando



Número de identificação



placa.



Vizinho frontal, lote.



Vizinho esquerdo e número de identificação



Vizinho direito e número de identificação



Vizinho direito e número de identificação.j



Vizinho esquerdo e número de identificação



água.



energia.



CROQUI LOC



Croqui de localização



Vista da rua



Vista da rua