

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 03/03/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente JEFFERSON TRINCA		CPF/CNPJ 110.154.158-06

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Bandeirantes	Número 760	Complemento ED 03, AP 02 - PQ RESIDENCIAL GUAICURUS	
Bairro Recanto	Município Americana	UF SP	CEP 13478700
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 50.744	Núm. Registro de Imóveis 1 CRI DE AMERICANA	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****54,59m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 4.416,33/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 241.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 174.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 26
05 - Ano Construção 2000	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 54,59
19 - Área Comum (em m²) 12,36	20 - Área Total (em m²) 66,95
21 - Área Averbada (em m²) 66,95	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica 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 Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 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 %) 0,20

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 - Vistoria Externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	
04 - Observações Finais 1) Coordenadas: 22°45'04.8"S 47°19'06.1"W 2) Trata-se de um apartamento localizado no térreo (ou 1º pavimento) do Edifício 03 do Condomínio "Parque Residencial Guaicuru", na Avenida Bandeirantes, nº 760, Bairro Recanto, em Americana - SP. A unidade é composta por 2 dormitórios, sala, sacada, hall de circulação, cozinha, banheiro e área de serviço, totalizando 66,9542m² de área total, com fração ideal de terreno de 0,002047. Inclui o direito a uma vaga descoberta de garagem. Conforme a matrícula nº 50.774, o imóvel foi adquirido por Jefferson Trinca em 23/07/2025 (R.11) pelo valor de R\$ 238.000,00. Na mesma data, foi constituída alienação fiduciária em favor do Banco Santander Brasil S.A. (R.12), no valor de R\$ 189.800,00, para garantia de financiamento, estando o imóvel vinculado a este ônus. O usufruto vitalício que anteriormente gravava o imóvel foi cancelado em 2018 (AV.8). O imóvel possui cadastro municipal atualizado (CIF nº 07.1150.0010.0101) e encontra-se quite de débitos de IPTU conforme certidão negativa de 22/12/2025. As condições de conservação dependem de verificação in loco. 3) como solicitado vistoria externa	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 240.000,00																								
	<p>Endereço Avenida Bandeirantes, 760/Residencial Guaicurus , Centro</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>55,00</td> <td>R\$ 240.000,00</td> <td>R\$ 4.363,64</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-ind-machadinho-bairros-americana-com-garagem-55m2-venda-RS240000-id-2833273029/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	2	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		55,00	R\$ 240.000,00	R\$ 4.363,64		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	2	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
55,00	R\$ 240.000,00	R\$ 4.363,64																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
15	Médio	Regular																							
	<p>Endereço Avenida Bandeirantes, 760/Residencial Guaicurus , Centro</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>55,00</td> <td>R\$ 250.000,00</td> <td>R\$ 4.545,45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-chacara-machadinho-4-americana-sp-54m2-id-1039118387/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		55,00	R\$ 250.000,00	R\$ 4.545,45		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
55,00	R\$ 250.000,00	R\$ 4.545,45																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
15	Médio	Regular																							
	<p>Endereço Avenida Bandeirantes, 760/https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-q , Centro</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60,00</td> <td>R\$ 260.000,00</td> <td>R\$ 4.333,33</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-loteamento-ind-machadinho-bairros-americana-com-garagem-60m2-venda-RS290000-id-2779066919/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		60,00	R\$ 260.000,00	R\$ 4.333,33		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	3	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
60,00	R\$ 260.000,00	R\$ 4.333,33																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
15	Médio	Regular																							
	<p>Endereço Rua Tuiuti, 42/Cond. Aquamarine , Vila Santa Catarina</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50,00</td> <td>R\$ 275.000,00</td> <td>R\$ 5.500,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Médio</td> <td>Novo/Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-americana-vila-santa-catarina-50m2-RS275000/id-311118430/</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		50,00	R\$ 275.000,00	R\$ 5.500,00		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		8	Médio	Novo/Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
50,00	R\$ 275.000,00	R\$ 5.500,00																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
8	Médio	Novo/Regular																							
	<p>Endereço Rua Tuiuti, 44/Cond. Bellas Artes , Vila Santa Catarina</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>73,00</td> <td>R\$ 500.000,00</td> <td>R\$ 6.849,32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Novo/Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-americana-vila-santa-catarina-73m2-RS500000/id-35977984/</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	2	2	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		73,00	R\$ 500.000,00	R\$ 6.849,32		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo/Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	3	2	2																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
73,00	R\$ 500.000,00	R\$ 6.849,32																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
10	Médio	Novo/Regular																							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	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	55,00	R\$ 4.363,64	0,95	1,00	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 4.021,09
2	55,00	R\$ 4.545,45	0,95	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 4.275,00
3	60,00	R\$ 4.333,33	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 4.034,33
4	50,00	R\$ 5.500,00	0,95	1,00	0,94	0,96	0,97	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 4.545,75
5	73,00	R\$ 6.849,32	0,95	0,95	0,90	0,98	0,97	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 5.205,48
		R\$ 5.118,35												R\$ 4.416,33

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.416,33	R\$ 3.091,43	R\$ 5.741,23

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.416,33	R\$ 4.080,84	R\$ 4.751,82
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
490.3101	11.1022	1.53	0.1519

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
54,59	R\$ 4.416,33	R\$ 241.087,50

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 241.087,50
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda forçada	R\$ 174.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 241.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 10 de Março 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.



Fachada da torre foto 1



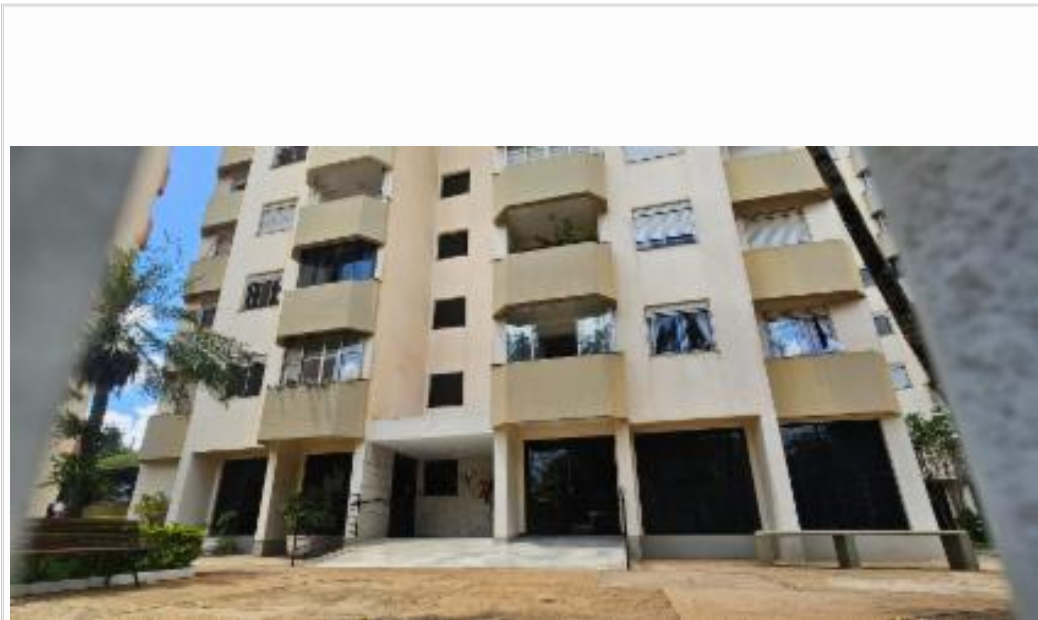
Identificação da torre



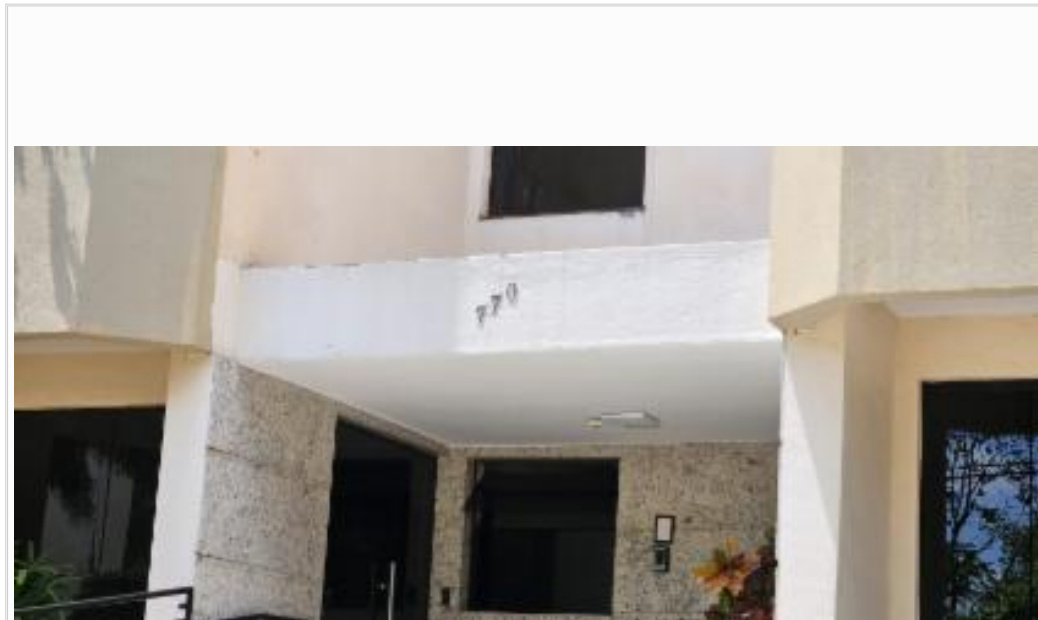
Frente do prédio.



Fachada da torre foto 2.



Fachada torre lado esquerdo foto 1



Identificação da torre lado esquerdo



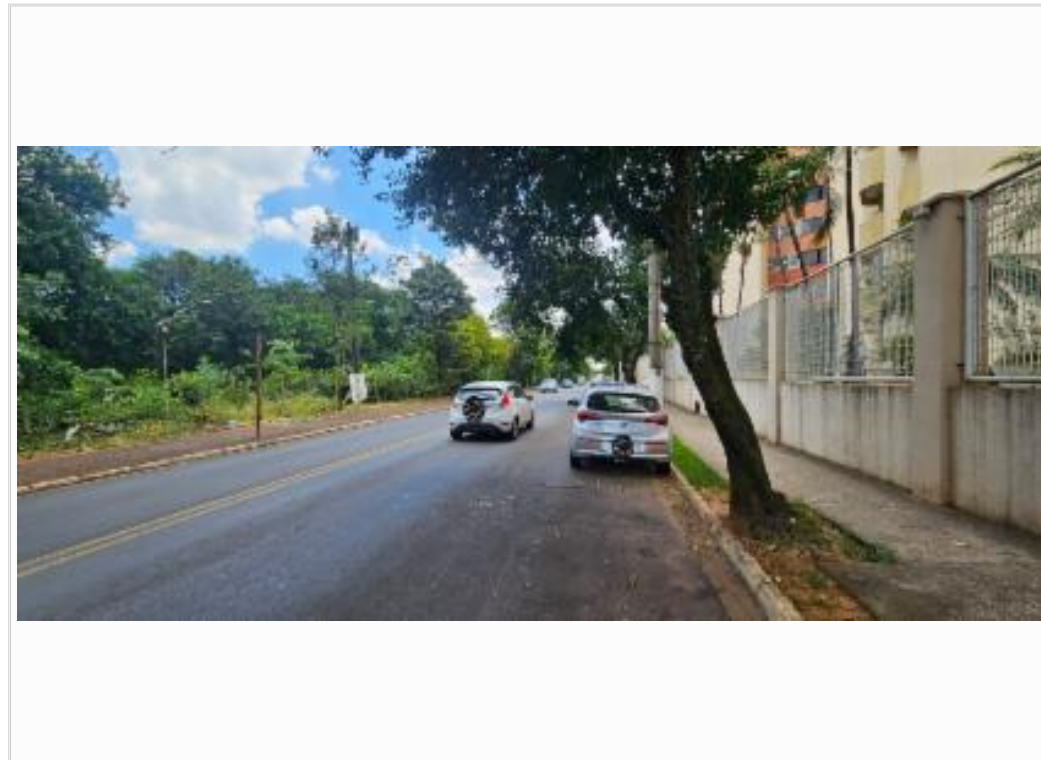
Fachada torre lado esquerdo foto 2



Rua Angelo Ortolan



croqui do imóvel.



Vista da rua



Vista da rua