

DADOS DO PEDIDO

|                                                            |                                                  |                                |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                   | Nº da Proposta<br>50439                          | Data Solicitação<br>12/11/2025 |
| Empresa responsável<br>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E | Avaliador responsável<br>Eng. José Roberto Gomes | CREA<br>0601238927             |
| Proponente<br>WILSON ROBERTO FERREIRA                      | CPF/CNPJ<br>014.187.638-70                       |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                        |                              |                                             |                 |  |
|------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|--|
| Endereço<br>RUA ARARA  | Número<br>70                 | Complemento<br>SN                           |                 |  |
| Bairro<br>ARUA         | Município<br>Mogi das Cruzes | UF<br>SP                                    | CEP<br>08700000 |  |
| Tipo do imóvel<br>Casa | Matrícula<br>50439           | Núm. Registro de Imóveis<br>2º RGI MOGI DAS |                 |  |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

| TERRENO         | ÁREA CONSTRUÍDA  |
|-----------------|------------------|
| 360,00m²        | 427,62m²         |
| R\$ 1.778,25/m² | R\$ 3.812,35/m²  |
| R\$ 640.170,42  | R\$ 1.630.235,04 |

VALOR DE MERCADO

R\$ 2.270.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.662.000,00

QUESTIONÁRIO

| IMÓVEL AVALIADO                     |  |                                         |                 |                   |
|-------------------------------------|--|-----------------------------------------|-----------------|-------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado        |  | 02 - Tipo de Implantação                |                 |                   |
| Sobrado                             |  | Condomínio                              |                 |                   |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel  |  | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) |                 |                   |
| Habitado                            |  | 15                                      |                 |                   |
| 05 - Ano Construção                 |  | 06 - Estado de Conservação do Imóvel    |                 |                   |
|                                     |  | Bom                                     |                 |                   |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel |  | 08 - Uso do Imóvel                      |                 |                   |
| Normal                              |  | Residencial                             |                 |                   |
| 09 - Fechamento das Paredes         |  | 10 - N° Pavimentos da Unidade           |                 |                   |
| Alvenaria                           |  | 1                                       |                 |                   |
| 11 - N° de Banheiros                |  | 12 - N° de Dormitórios                  |                 |                   |
| 1                                   |  | 1                                       |                 |                   |
| 13 - N° de Vagas Cobertas           |  | 14 - N° de Vagas Descobertas            |                 |                   |
| 1                                   |  | 0                                       |                 |                   |
| 15 - N° de Vagas Privativas         |  | 16 - Fachada Principal                  |                 |                   |
| 0                                   |  | Pintura                                 |                 |                   |
| 17 - Esquadrias                     |  | 18 - Área Privativa (em m²)             |                 |                   |
| Alumínio                            |  | 427,62                                  |                 |                   |
| 19 - Área Comum (em m²)             |  | 20 - Área Total (em m²)                 |                 |                   |
| 0,00                                |  | 427,62                                  |                 |                   |
| 21 - Área Averbada (em m²)          |  | 22 - Área não Averbada (em m²)          |                 |                   |
| 427,62                              |  | 0,00                                    |                 |                   |
| 23 - Face do Imóvel                 |  |                                         |                 |                   |
| Norte                               |  |                                         |                 |                   |
| 24 - Cômodos                        |  |                                         |                 |                   |
| Tipo de cômodo                      |  | Quantidade                              | Acabamento piso | Acabamento parede |
| -                                   |  | -                                       | -               | -                 |

|                                                                                                             |  |                                                                                                                                        |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 01 - N° Andares/Pavimentos                                                                                  |  | 02 - Unidades por Andar                                                                                                                |  |
| 03 - N° Total de Unidades                                                                                   |  | 04 - N° de Elevadores                                                                                                                  |  |
| 05 - Valor do Condomínio                                                                                    |  | 06 - Pagamento do Condomínio                                                                                                           |  |
| 07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos                                                         |  | 08 - Uso do Edifício<br>Residencial                                                                                                    |  |
| 09 - Padrão de Construção<br>Normal-alto                                                                    |  | 10 - Estado de Conservação<br>Bom                                                                                                      |  |
| 11 - Infraestrutura<br>Interfone<br>Jardins<br>Vigilância Eletrônica                                        |  |                                                                                                                                        |  |
| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO                                                                                    |  |                                                                                                                                        |  |
| 01 - Região<br>Residencial Multifamiliar                                                                    |  | 02 - Infraestrutura Urbana<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |  |
| 03 - Tipo de Pavimentação<br>Asfalto                                                                        |  | 04 - Restritivos<br>Nenhum                                                                                                             |  |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários<br>Segurança<br>Lazer<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Escola<br>Parque |  | 06 - Localização<br>Urbano                                                                                                             |  |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região<br>Estável                                                                 |  | 08 - Área Urbanizada<br>Mais de 75%                                                                                                    |  |
| 09 - Tendência de uso do terreno<br>Residencial                                                             |  | 10 - Situação do Bairro<br>Antigo                                                                                                      |  |
| 11 - Limites do Bairro                                                                                      |  | 12 - Padrão construtivo predominante na Região<br>Normal-alto                                                                          |  |
| 13 - Fatores Valorizantes<br>Nenhum                                                                         |  |                                                                                                                                        |  |

|                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 01 - Topografia                                                                                                                                                                                    |  | 02 - Formato                                                                                    |  |
| Plana/Semi-Plana                                                                                                                                                                                   |  | Regular (Geométrico)                                                                            |  |
| 03 - Área (em m²)                                                                                                                                                                                  |  | 04 - Testada/Frente (em metros)                                                                 |  |
| 360,00                                                                                                                                                                                             |  | 12,00                                                                                           |  |
| 05 - Fundos (em metros)                                                                                                                                                                            |  | 06 - Lado Direito (em metros)                                                                   |  |
| 12,00                                                                                                                                                                                              |  | 30,00                                                                                           |  |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros)                                                                                                                                                                     |  | 08 - Fração ideal (em %)                                                                        |  |
| 30,00                                                                                                                                                                                              |  | 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? |  | 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                                                                                             |  |
| CONCLUSÃO                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                 |  |
| 01 - Tipo do Acompanhante                                                                                                                                                                          |  | 02 - Nome Acompanhante Vistoria                                                                 |  |
| Outros - vistoria externa                                                                                                                                                                          |  | vistoria externa                                                                                |  |

AMOSTRAS

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Igarapava, 0 , Cidade Parquelândia

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 590.000,00

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

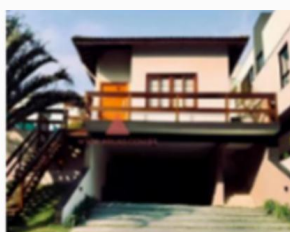
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-parquelandia-bairros-mogi-das-cruzes-300m2-venda-RS590000-id-2823122217/?source=ranking%2Crp

R\$ 590.000,00

AMOSTRA 2



Endereço

Estrada do Itapeti, 100 , Parque Residencial Itapeti

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

4

Área privativa

180,00

Valor

R\$ 1.450.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovaRegular

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://aruas.com.br/imovel/casa-assobradada-eco-park-lagos/

R\$ 1.450.000,00

AMOSTRA 3



Endereço

Estrada do Itapeti, 100 , Parque Residencial Itapeti

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

4

Área privativa

320,00

Valor

R\$ 1.900.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovaRegular

Área do terreno

420,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://aruas.com.br/imovel/casa-com-vista-area-verde/

R\$ 1.900.000,00

AMOSTRA 4



Endereço

Estrada do Itapeti, 100 , Parque Residencial Itapeti

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

234,00

Valor

R\$ 1.600.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovaRegular

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://aruas.com.br/imovel/sobrado-a-venda-condominio-arua/

R\$ 1.600.000,00

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Gregório de Matos, 100 , Parque Residencial Itapeti

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

4

Área privativa

237,00

Valor

R\$ 1.800.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovaRegular

Área do terreno

350,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://elumaimoveis.com.br/imovel/casa-de-condominio-a-venda-4-quartos-condominio-arua-brisas-mogi-das-cruzes-sp-236m2-id-185

R\$ 1.800.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO                 |                |                         |                     |                               |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
|-------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|------|-------------------------------|------------------|-------------|----|----|----|-------|-----|-------------------|
|                                                       | Idade Aparente | Estado de Conservação   | Vida Útil           | % da VU                       | Coef. Ross Heidecke   | Valor Residual (%)  |      |                               |                  | Depreciação |    |    |    |       |     |                   |
| Avaliando                                             | 15             | NovaRegular             | 70                  | 21,43                         | 0,003                 | 20                  |      |                               |                  | 0,106       |    |    |    |       |     |                   |
| 1                                                     |                |                         |                     |                               |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| 2                                                     | 5              | NovaRegular             | 70                  | 7,14                          | 0,003                 | 20                  |      |                               |                  | 0,033       |    |    |    |       |     |                   |
| 3                                                     | 5              | NovaRegular             | 70                  | 7,14                          | 0,003                 | 20                  |      |                               |                  | 0,033       |    |    |    |       |     |                   |
| 4                                                     | 10             | NovaRegular             | 70                  | 14,29                         | 0,003                 | 20                  |      |                               |                  | 0,068       |    |    |    |       |     |                   |
| 5                                                     | 5              | NovaRegular             | 70                  | 7,14                          | 0,003                 | 20                  |      |                               |                  | 0,033       |    |    |    |       |     |                   |
| CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA                   |                |                         |                     |                               |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
|                                                       | Área (m²)      | CUB (R\$/m²)            | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação                   | CUB Ajustado (R\$/m²) |                     |      |                               | Valor Final      |             |    |    |    |       |     |                   |
| Avaliando                                             | 427,62         | R\$ 2.111,61            | 2,02                | 0,106                         | R\$ 3.812,35          |                     |      |                               | R\$ 1.630.235,04 |             |    |    |    |       |     |                   |
| 1                                                     |                |                         |                     |                               |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| 2                                                     | 180,00         | R\$ 2.111,61            | 1,98                | 0,033                         | R\$ 4.043,02          |                     |      |                               | R\$ 727.742,74   |             |    |    |    |       |     |                   |
| 3                                                     | 320,00         | R\$ 2.111,61            | 1,56                | 0,033                         | R\$ 3.185,41          |                     |      |                               | R\$ 1.019.329,89 |             |    |    |    |       |     |                   |
| 4                                                     | 234,00         | R\$ 2.111,61            | 2,21                | 0,068                         | R\$ 4.357,20          |                     |      |                               | R\$ 1.019.584,20 |             |    |    |    |       |     |                   |
| 5                                                     | 237,00         | R\$ 2.111,61            | 2,21                | 0,033                         | R\$ 4.520,83          |                     |      |                               | R\$ 1.071.435,78 |             |    |    |    |       |     |                   |
| 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                                                     | 300,00         | R\$ 590.000,00          | R\$ 1.966,67        | 1,00                          | 0,90                  | 1,00                | 1,02 | 1,00                          | -                | -           | -  | -  | -  | 1,020 | S   | R\$ 1.805,40      |
| 2                                                     | 360,00         | R\$ 722.257,26          | R\$ 2.006,27        | 1,00                          | 0,90                  | 1,00                | 0,98 | 1,00                          | -                | -           | -  | -  | -  | 0,980 | S   | R\$ 1.769,53      |
| 3                                                     | 420,00         | R\$ 880.670,11          | R\$ 2.096,83        | 1,00                          | 0,90                  | 1,00                | 0,94 | 1,00                          | -                | -           | -  | -  | -  | 0,940 | S   | R\$ 1.773,92      |
| 4                                                     | 300,00         | R\$ 580.415,80          | R\$ 1.934,72        | 1,00                          | 0,90                  | 1,00                | 0,98 | 1,00                          | -                | -           | -  | -  | -  | 0,980 | S   | R\$ 1.706,42      |
| 5                                                     | 350,00         | R\$ 728.564,22          | R\$ 2.081,61        | 1,00                          | 0,90                  | 1,00                | 0,98 | 1,00                          | -                | -           | -  | -  | -  | 0,980 | S   | R\$ 1.835,98      |
| F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Topografia) |                |                         |                     |                               |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| HOMOGENEIZAÇÃO                                        |                |                         |                     |                               |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| N° elementos                                          |                | Valor unitário médio    |                     | Limite inferior -30% (R\$/m²) |                       |                     |      | Limite superior +30% (R\$/m²) |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| 5                                                     |                | R\$ 1.778,25            |                     | R\$ 1.244,78                  |                       |                     |      | R\$ 2.311,73                  |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| SANEAMENTO                                            |                |                         |                     |                               |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| N° elementos                                          |                | Valor unitário médio    |                     | Limite inferior -30% (R\$/m²) |                       |                     |      | Limite superior +30% (R\$/m²) |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| 5                                                     |                | R\$ 1.778,25            |                     | R\$ 1.745,22                  |                       |                     |      | R\$ 1.811,29                  |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| Desvio padrão                                         |                | Coef. Variação          |                     | T de Student                  |                       |                     |      | Intervalo Confiabilidade      |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| 48.2806                                               |                | 2.7151                  |                     | 1.53                          |                       |                     |      | 0.0372                        |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| DETALHAMENTO DOS VALORES                              |                |                         |                     |                               |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| Área do terreno (m²)                                  |                | Valor unitário(R\$/m²)  |                     |                               |                       | Valor parcial (R\$) |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| 360,00                                                |                | R\$ 1.778,25            |                     |                               |                       | R\$ 640.170,42      |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| Área construída averbada (m²)                         |                | Valor unitário (R\$/m²) |                     |                               |                       | Valor parcial (R\$) |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| 427,62                                                |                | R\$ 3.812,35            |                     |                               |                       | R\$ 1.630.235,04    |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| QUADRO DE RESUMO                                      |                |                         |                     |                               |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| Valor de avaliação                                    |                |                         |                     | R\$ 2.270.405,45              |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| Fator de ajuste do mercado                            |                |                         |                     | 1,0                           |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| Valor de avaliação ajustado                           |                |                         |                     | R\$ 2.270.000,00              |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| Fator de liquidez                                     |                |                         |                     | 0,7321                        |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| Valor de venda forçada                                |                |                         |                     | R\$ 1.662.000,00              |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| AVALIAÇÃO FINAL                                       |                |                         |                     |                               |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| Valor de avaliação para efeito de garantia            |                |                         |                     | R\$ 2.270.000,00              |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |
| RESPONSÁVEL PELO LAUDO                                |                |                         |                     |                               |                       |                     |      |                               |                  |             |    |    |    |       |     |                   |

13/11/2025 10:53

23°27'53"S / 46°15'37"W



portaria

13/11/2025 10:52

23°27'54"S / 46°15'36"W



condominio

13/11/2025 10:53

23°27'53"S / 46°15'36"W



rua

13/11/2025 10:53

23°27'53"S / 46°15'37"W



portaria

13/11/2025 10:53

23°27'53"S / 46°15'38"W



rua

13/11/2025 10:54

23°27'53"S / 46°15'38"W



portaria