

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010211548	Data Solicitação 03/02/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente PAULO EDSON RODRIGUES SILVA NOGUEIRA		CPF/CNPJ 109.369.588-98

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Victor Hugo da Silva Ferreira	Número 361	Complemento Lote 21, Quadra 06	
Bairro Residencial Morada do Sol	Município São José do Rio Preto	UF SP	CEP 15045761
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 126.877	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI SÃO JOSÉ DO RIO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

200,00m²

R\$ 456,92/m²

R\$ 91.384,24

ÁREA CONSTRUÍDA

55,00m²

R\$ 2.334,29/m²

R\$ 128.385,70

VALOR DE MERCADO

R\$ 220.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 180.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 6
05 - Ano Construção 2020	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 55,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 0,00
21 - Área Averbada (em m²) 55,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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 jd maria lucia, jd das oliveiras, parque da cidadania , estancia sao felicio, pq res edson baffi	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 200,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	08 - Fração ideal (em %) 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? 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	
VISTORIA EXTERNA TAP9388 09:00 Informações do Imóvel: Matrícula 126.877 / R. Victor Hugo da Silva Ferreira, 361 - Res. Morada do Sol, São José do Rio Preto - SP, 15045-761 Tipo do imóvel: CASA Coordenadas geográficas (GPS): 20°44'56.36"S 49°23'37.71"W Observações gerais da vistoria: terreno 200,00 m². 10 de frente e fundo / 20 dos lados vistoria: Gustavo Grandizoli Barbosa 5062391571	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 90.000,00
	Endereço Rua Antônio Sérgio Fogaça, 488 , Residencial Morada do Sol Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 90.000,00 Área do terreno Padrão terreno Topografia 200,00 Médio Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-morada-do-sol-bairros-sao-jose-do-rio-preto-200m2-venda-RS90000-id-2833009216/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 86.000,00
	Endereço Rua Paulo de Oliveira e Souza, SN , Residencial Morada do Sol Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 86.000,00 Área do terreno Padrão terreno Topografia 200,00 Médio Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-morada-do-sol-bairros-sao-jose-do-rio-preto-200m2-venda-RS86000-id-2868625178/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 260.000,00
	Endereço Rua Lorival Pires Fraga, 100 , Residencial Morada do Sol Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas 2 2 2 Área privativa Valor 67,00 R\$ 260.000,00 Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação 3 Médio Nova(até 5 anos) Área do terreno Padrão terreno Topografia 200,00 Médio Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-morada-do-sol-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-67m2-venda-RS260000-id-2689055972/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 255.000,00
	Endereço Rua Antônio Sérgio Fogaça, 417 , Residencial Morada do Sol Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas 2 2 2 3 Área privativa Valor 67,00 R\$ 255.000,00 Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação 10 Médio Nova/Regular Área do terreno Padrão terreno Topografia 200,00 Médio Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-morada-do-sol-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-67m2-venda-RS255000-id-2754787291/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 230.000,00
	Endereço Rua José Bento Saraiva, 100 , Residencial Morada do Sol Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas 2 2 2 2 Área privativa Valor 55,00 R\$ 230.000,00 Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação 3 Médio Nova(até 5 anos) Área do terreno Padrão terreno Topografia 200,00 Médio Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-morada-do-sol-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-55m2-venda-RS230000-id-2823869124/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Metodologia Evolutivo	I	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
1							
2							
3	3	Nova(até 5 anos)	70	4,29		20	0,018
4	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
5	3	Nova(até 5 anos)	70	4,29		20	0,018

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	55,00	R\$ 2.123,87	1,20	0,084	R\$ 2.334,29	R\$ 128.385,70
1						
2						
3	67,00	R\$ 2.123,87	1,20	0,018	R\$ 2.502,77	R\$ 167.685,48
4	67,00	R\$ 2.123,87	1,20	0,068	R\$ 2.375,34	R\$ 159.147,53
5	55,00	R\$ 2.123,87	1,20	0,018	R\$ 2.502,77	R\$ 137.652,26

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	200,00	R\$ 90.000,00	R\$ 450,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,11	1,00	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 449,55
2	200,00	R\$ 86.000,00	R\$ 430,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,11	1,00	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 429,57
3	200,00	R\$ 92.314,52	R\$ 461,57	1,00	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 456,96
4	200,00	R\$ 95.852,47	R\$ 479,26	1,00	0,90	1,00	1,00	1,12	1,00	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 483,10
5	200,00	R\$ 92.347,74	R\$ 461,74	1,00	0,90	1,00	1,00	1,12	1,00	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 465,43

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 456,92	R\$ 319,84	R\$ 594,00

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 456,92	R\$ 443,41	R\$ 470,43

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
19.7485	4.3221	1.53	0.0591

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 456,92	R\$ 91.384,24

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
55,00	R\$ 2.334,29	R\$ 128.385,70

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 219.769,94
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 220.000,00
Fator de liquidez	0,8200
Valor de venda forçada	R\$ 180.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 220.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 10 de Fevereiro 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



Vizinho



Vizinho



Vista da rua



Vista da rua



Identificação



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação



Medidores



Localização