

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010259620	Data Solicitação 22/05/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente ELTON DION ALVES	CPF/CNPJ 342.812.518-55	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Ernesto Tagliari	Número 295	Complemento	
Bairro Residencial Dona Leda	Município Artur Nogueira	UF SP	CEP 13160354
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 55.500	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI MOGI MIRIM - SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE MERCADO
R\$ 565.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 396.000,00

ÍNDICE AVALIADO					
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação				
Casa	Isolado				
03 - Índice de Ocupação do Imóvel	04 - Máx. Aproveitamento do Imóvel (em anos)				
Habitável	20				
05 - Área Construída	06 - Estado de Conservação do Imóvel				
	Regular				
07 - Padrão de Acabamento do Interior	08 - Uso do Imóvel				
Normal	Residencial				
09 - Faturamento das Parcelas	10 - Nº Parcelamentos da Unidade				
Aleatória	1				
11 - Nº de Banheiros	12 - Nº de Dormitórios				
1	1				
13 - Nº de Vagas Cobertas	14 - Nº de Vagas Descobertas				
0	0				
15 - Nº de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal				
1	Pública				
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)				
Alumínio	150,00				
19 - Área Cumsum (em m²)	20 - Área Total (em m²)				
0	150,00				
21 - Área Aterrada (em m²)	22 - Área não Aterrada (em m²)				
150,00	0				
23 - Preço do Imóvel					
Nenh.					
24 - Cálculos					
Tipo de cálculo	Quantidade	Acabamento plus	Acabamento parede	Acabamento formulaço	
-	-	-	-	-	-

01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residência Urbaneira	Agua
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Gás Canalizado
	Iluminação Pública
	Pneumatologia
	Telefonia
03 - Tipo de Paratização	04 - Revestimentos
Asfalto	Relevo
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança	Urbano
Lojas	
Centro Comercial	
Cidade de Lixo	
Escolas	
Rede Bancária	
Cinemas/Teatros	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Ocupação	Mais de 70%
09 - Teorização de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Arquiteto
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante no bairro
Parque Residencial Dona Lúcia, Jardim Rozeli e Jardim Rozeli	Normal

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m ²) 360,62	04 - Testada/Frente (em metros) 5
05 - Fundos (em metros) 14	06 - Lado Direito (em metros) 19
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20	08 - Fração Ideal (em %)

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ambiente de saúde, considerando que apresentamos a seguinte lista de imóveis, o imóvel possui ser acatado como gentileza?	02 - Para a avaliação, foram fornecidas matrizes a seguir?
Sim	03 - As informações na matrícula conferem com a encontrada no local?
03 - O imóvel possui vaga de garagem?	04 - As informações no IPTU conferem com a encontrada no local?
04 - Observações	05 - Se possui vaga, esta possui documentação?
Tratado de posse de imóvel	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	08 - O imóvel está instalado em área urbana, com princípios melhoramentos públicos?
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem componentes de madeira ou pr-viduado?	09 - O imóvel possui características anti-fumegantes?
13 - O imóvel tem um único uso (lo residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa parcela dentro das atuais condições de mercado imobiliário e sua localização?
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pelo Defesa Civil?
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	

01 - Tipo de Acompanhante Outros - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

[illegible][illegible]

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	II	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 999.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 399.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	

COMENTÁRIOS

Informações extraídas da matrícula nº 55.000 do Registro de Imóveis de Aracá Nogueira - SP. Terreno com 310,62m² e Construção com 158,08m².
Informações extraídas do IPTU nº 01.1260.1200. Terreno com 360,62m² e Construção com 158,08m².
Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 159,08m² e para o loteamento de 360,62m².
Para fins meramente informativos foi atribuído ao valor de R\$ 195,00 do m².

De acordo com pesquisa mercadológica, foram observados na região, imóveis com características semelhantes ao avaliado, que variam de R\$ 802,00 a R\$ 900,00/m² para área construída, conforme com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Tratou-se de visita exterior, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como

São Paulo, Segunda-feira, 26 de Maio de 2025

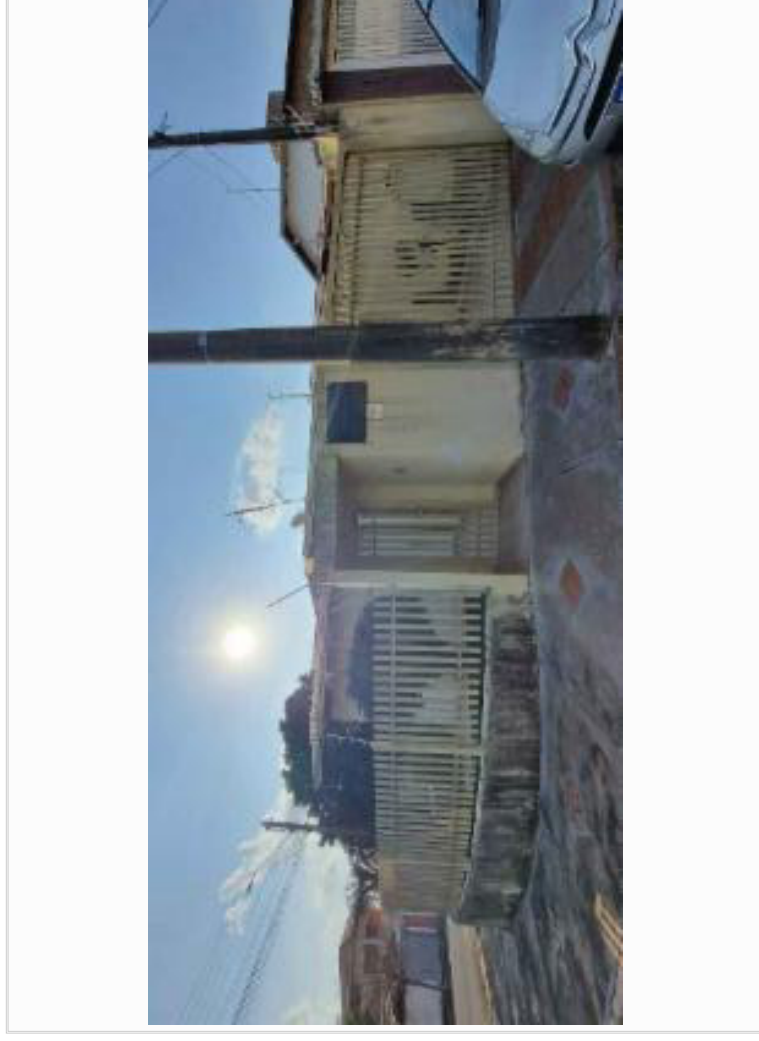
São Paulo, Segunda-feira, 26 de Maio de 2025


 Marcos Moussour Chabib Amad

- g) Declara que não tem interesse no imóvel ou no direito no imóvel ou na transação em questão e não possui qualquer vínculo de afiliação (filiação ou estatuto) com a entidade que se encontra no processo de avaliação acerca da prestação do local da imóvel avaliada, nomeadamente, nomeadamente, e segundo os critérios e Políticas definidas pelo Instituto Financeiro solicitante deste documento;
- h) 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;
- i) A Avaliação tem por finalidade avaliar o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da contratação nos regimes e linhas creditícias estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao solicitante verificar a localização, metragem, divisão e eventuais débitos do imóvel.



Fachada



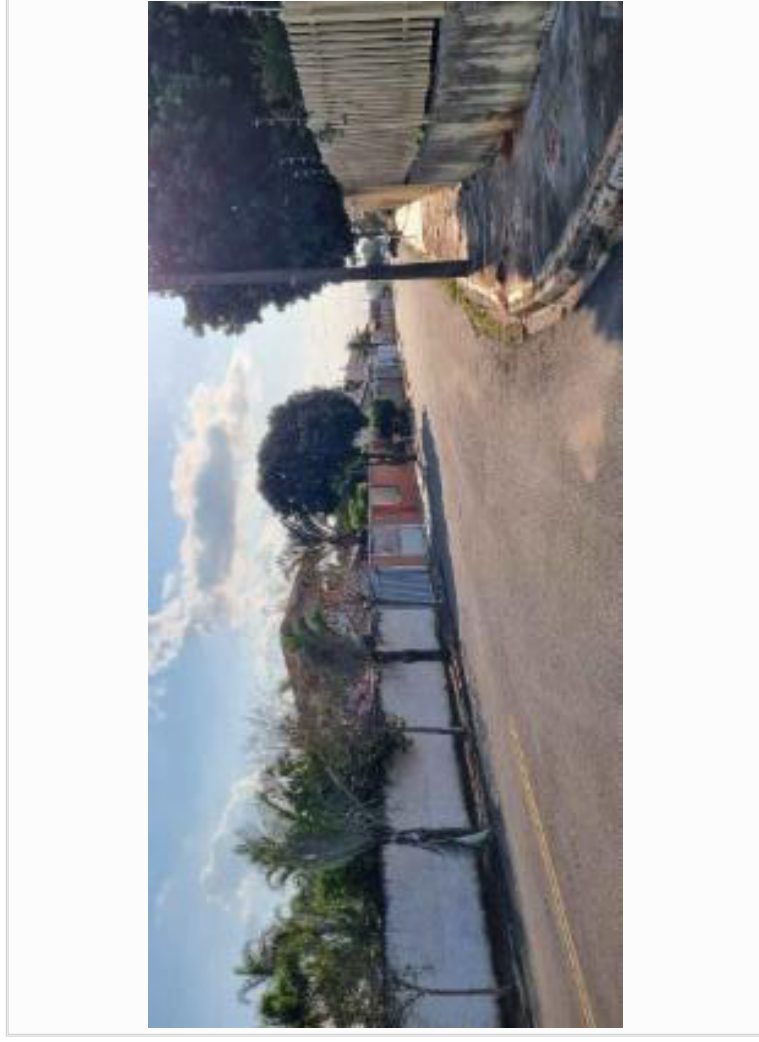
Fachada



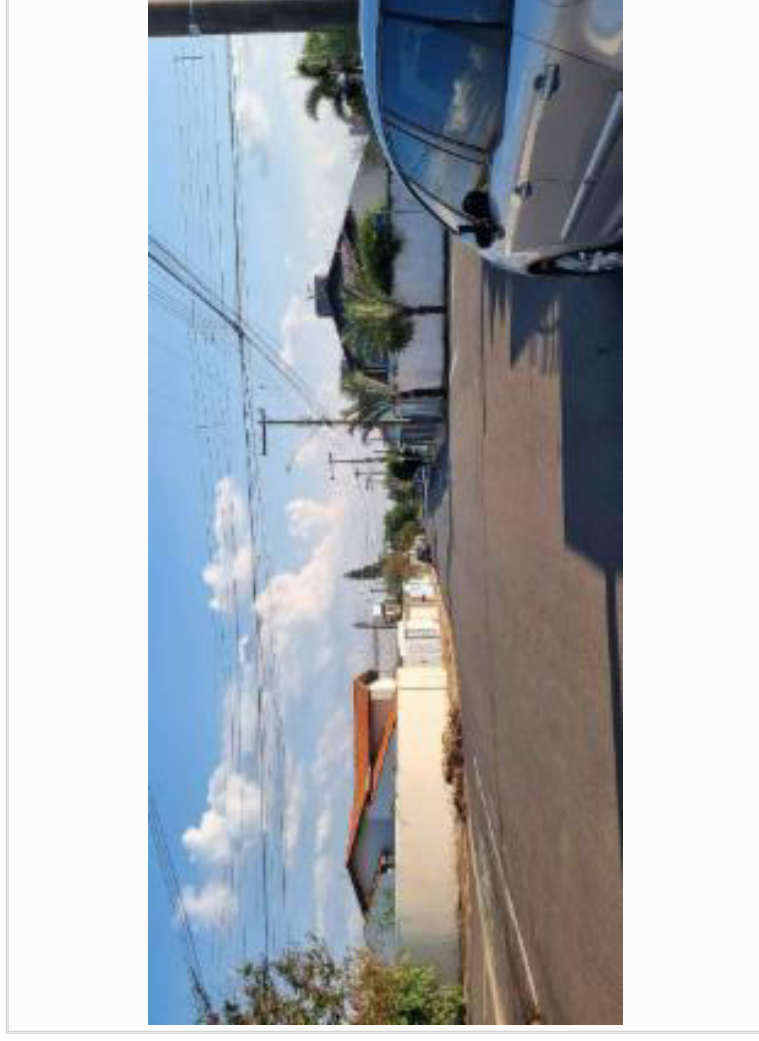
Logradouro



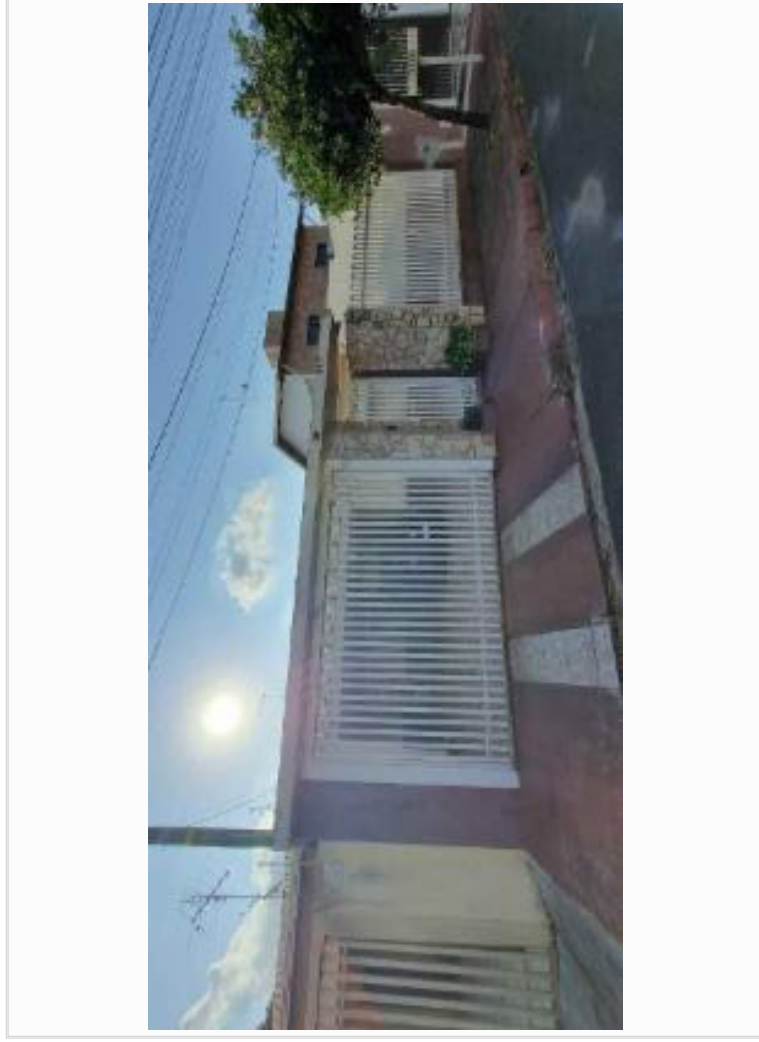
Rua 1



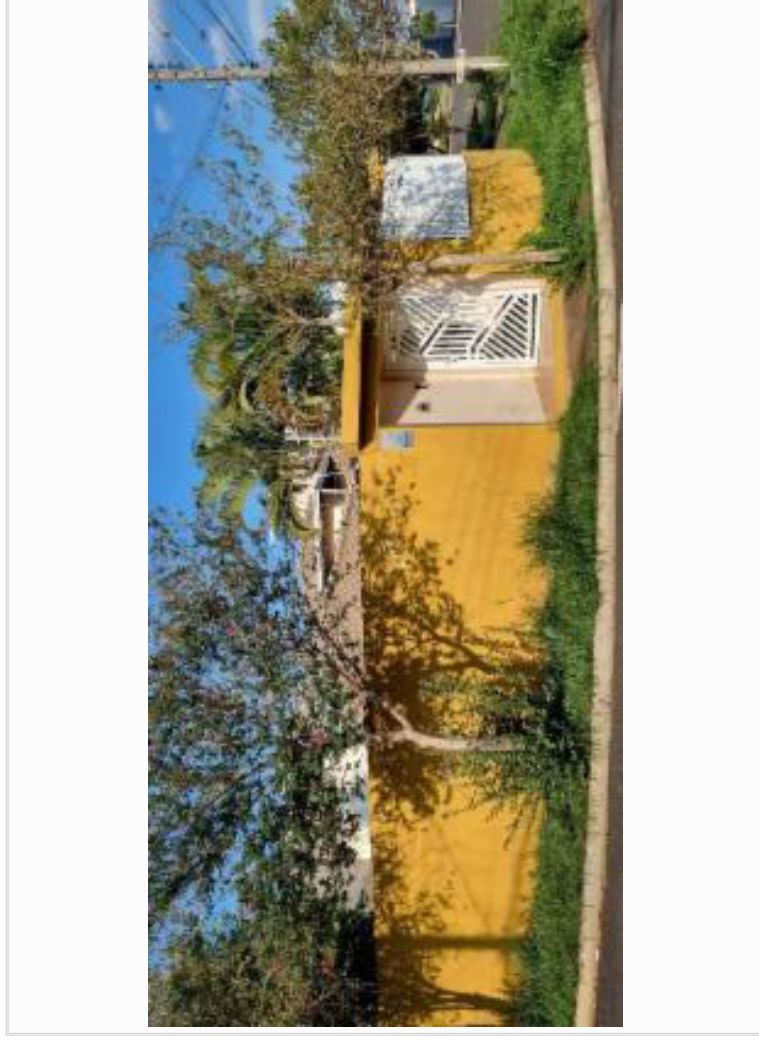
Rua 2



Rua 3



Vizinho



Vizinho

OS: 0010259620

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Ernesto Tagliari, 295

Andar:

Complemento: LOTE 6 QUADRA C

CEP: 13160-354

Bairro:Residencial Dona Leda

Cidade: Artur Nogueira - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 159,08Unitário ($R\$/m^2$): 3.548,60Valor ($R\%$): 564.510,79Valor adotado ($R\%$):
565.000,00

OS: 0010259620

Elemento Comparativo 1



Endereço: R. Antônio de Sá, s/n				
CEP: 13160-000		Bairro: Residencial Dona Leda		Cidade: Artur Nogueira - SP
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Paulo Valim		Contato:	Telefone: (19) 3877-1136	
Área Construída: 270,00 m²		Data: 26/05/2025	Valor: R\$ 770.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IDMwUDNOETM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: R. Rui Barbosa, s/n				
CEP: 13160-007		Bairro: Centro		Cidade: Artur Nogueira - SP
Nº vagas: 4		Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 1
				Nº banheiros: 1
				Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Imobiliária Olandini		Contato:		Telefone: (19) 9921-24190
Área Construída: 126,00 m²		Data: 26/05/2025		Valor: R\$ 550.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MDMwUDNOETM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: R. Antônio Tagliari, s/n				
CEP: 13160-000		Bairro: Parque Industrial Itamaraty		Cidade: Artur Nogueira - SP
Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imobiliária Olandini		Contato:	Telefone: (19) 9921-24190	
Área Construída: 122,00 m²		Data: 26/05/2025	Valor: R\$ 570.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QDMwUDNOETM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: R. Anézio Bertine, s/n				
CEP: 13160-000		Bairro: Parque Resid Ida Sia		Cidade: Artur Nogueira - SP
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imobiliária Olandini		Contato:	Telefone: (19) 9921-24190	
Área Construída: 120,00 m²		Data: 26/05/2025	Valor: R\$ 600.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UDMwUDNOETM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. XV de Novembro, s/n				
CEP: 13160-054		Bairro: Centro		Cidade: Artur Nogueira - SP
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imobiliária Olandini		Contato:	Telefone: (19) 9921-24190	
Área Construída: 182,00 m²		Data: 26/05/2025	Valor: R\$ 600.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YDMwUDNOETM				

Cálculo do Valor do Imóvel

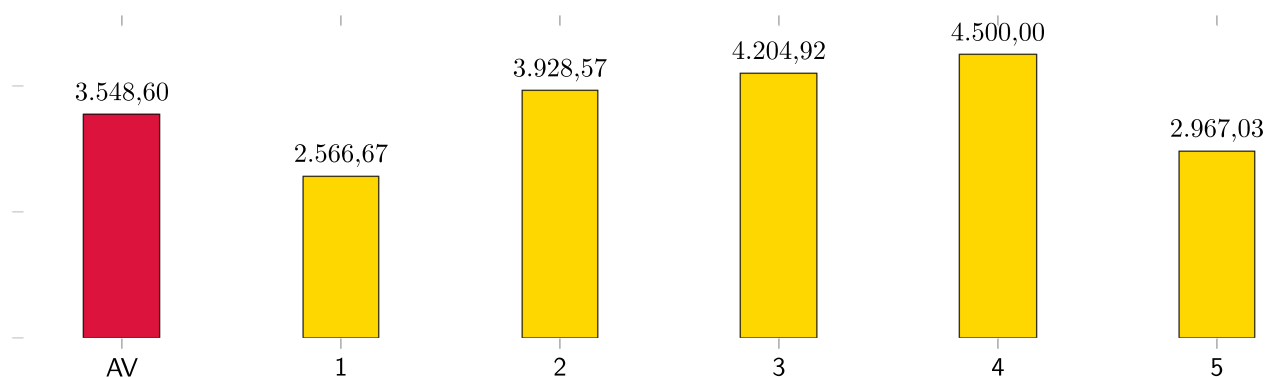
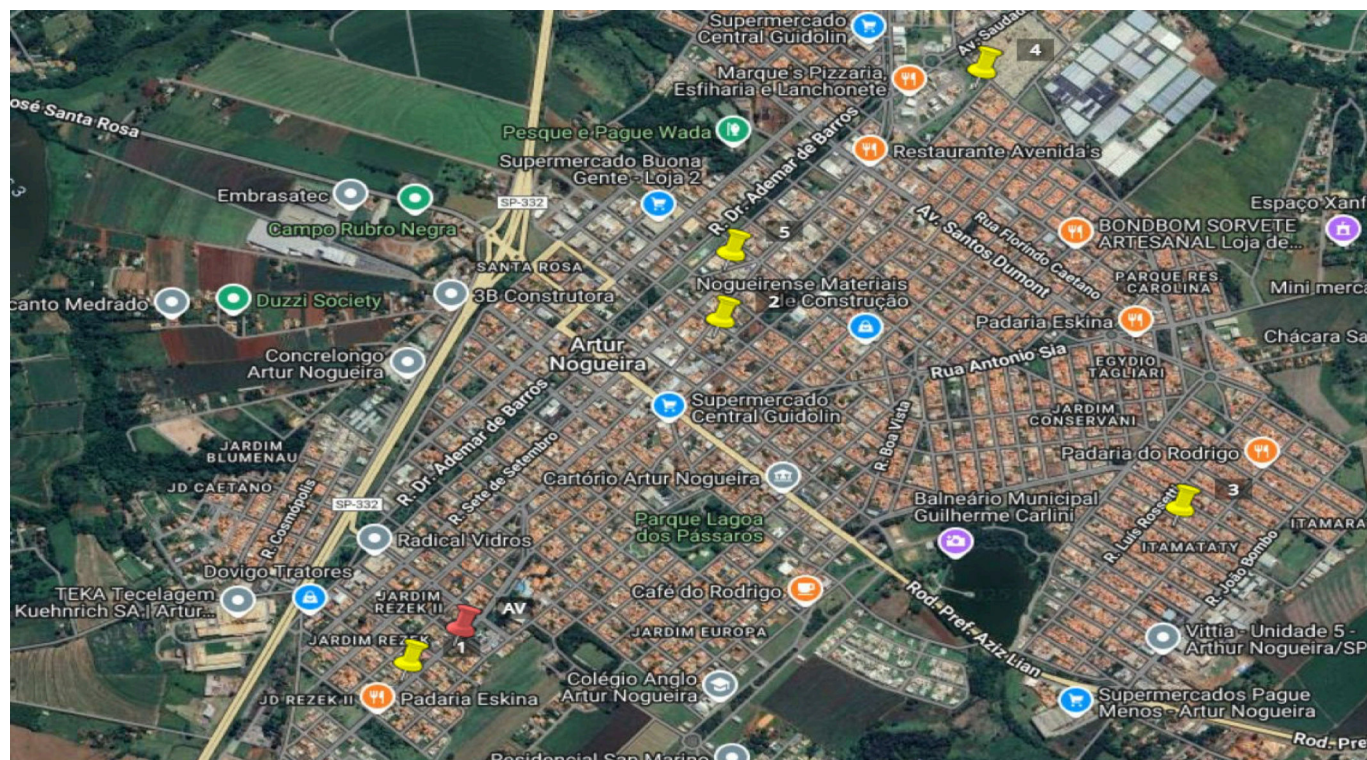
Item	Preço	Área Construída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletoismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	770.000,00	270,00	0,9	2.566,67	65	0,9524	1,1319	1,0684	1,0553	1,0000	1,0000	458,01	3.024,68	1,1784	3.024,68
2	550.000,00	126,00	0,9	3.928,57	65	0,8973	1,0000	0,9434	1,0449	1,0000	1,0000	-308,05	3.620,52	0,9216	3.620,52
3	570.000,00	122,00	0,9	4.204,92	65	0,9524	1,0000	0,9358	0,9735	1,0000	1,0000	-511,30	3.693,62	0,8784	3.693,62
4	600.000,00	120,00	0,9	4.500,00	65	1,0000	1,0000	0,9319	0,9682	1,0000	1,0000	-449,26	4.050,74	0,9002	4.050,74
5	600.000,00	182,00	0,9	2.967,03	65	1,0000	1,1319	1,0342	1,0103	1,0000	1,0000	386,38	3.353,41	1,1302	3.353,41
AV		159,08													3.548,60

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.548,60	384,32	4.613,18	2.484,02	10,83	14,85	564.510,79

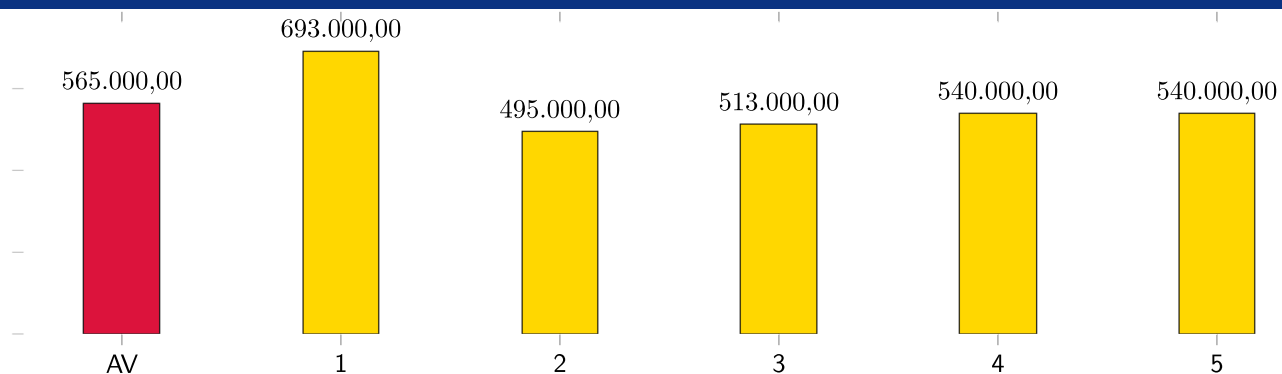
Resultado da Avaliação	
Valor de Mercado	
R\$ 565.000,00	

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta