

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010312904.	Data Solicitação 19/03/2026
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente AMANDA CRUZ DA SILVA	CPF/CNPJ 167.365.287-55	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Hugo Magri	Número 225	Complemento	
Bairro Jardim Alvorada	Município Mococa	UF SP	CEP 13732547
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 22.168	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI MOCOCA/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
180,50m²	95,00m²
R\$ 527,32/m²	R\$ 1.493,24/m²
R\$ 95.181,96	R\$ 141.858,00
VALOR DE MERCADO	
R\$ 237.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 166.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
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		
		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		
0		2		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Ferro		95,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		95,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
95,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		1	Vistoria externa	Vistoria externa
				Acabamento forro/teto
				Vistoria externa

01 - Região		02 - Infraestrutura Urbana	
Residencial Unifamiliar		Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone	
03 - Tipo de Pavimentação		04 - Restritivos	
Asfalto		Nenhum	
05 - Serviços Públicos e Comunitários		06 - Localização	
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque		Suburbano	
07 - Valor dos Imóveis da Região		08 - Área Urbanizada	
Estável		Mais de 75%	
09 - Tendência de uso do terreno		10 - Situação do Bairro	
Residencial		Antigo	
11 - Limites do Bairro		12 - Padrão construtivo predominante na Região	
		Normal	
13 - Fatores Valorizantes			

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
180,50		9,30		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
8,87		22,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
19,50		100,00		

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 - Observações
Não	Vistoria externa
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - Observações
Não	Vistoria externa
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Não
13 - Observações	14 - O imóvel possui características uni-familiares?
Vistoria externa	Não
15 - Observações	16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Vistoria externa	Não
17 - Observações	18 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Vistoria externa	Sim
19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	20 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
21 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - irmão da proponente	Wallace Cruz da Silva
03 - Nome do Profissional Acompanhante	04 - Nome do Profissional
Engenheiro Civil - Engenheiro	Engenheiro Civil - Engenheiro

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - irmão da proponente		Wallace Cruz da Silva		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
19991512224		Coordenadas do imóvel: -21.451479604877136, -47.01737234297157		

AMOSTRAS



Endereço

Rua Caetano Calio, 630 , Jardim Alvorada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	3	3
Área privativa	Valor		
197,00	R\$ 420.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
38	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-alvorada-bairros-mococa-com-garagem-197m2-venda-RS420000-id-2829780217/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 2



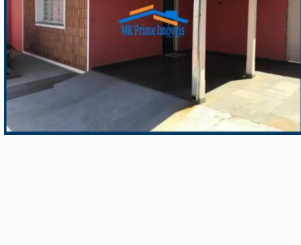
Endereço

Rua Natal Cominato, 319 , Jardim Alvorada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	4
Área privativa	Valor		
232,00	R\$ 650.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	NovaRegular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
232,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-alvorada-bairros-mococa-com-garagem-232m2-venda-RS650000-id-2872878623/?source=ranking%2Crp			

R\$ 650.000,00

AMOSTRA 3



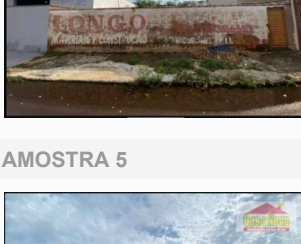
Endereço

Rua Natal Cominato, 0 , Jardim Alvorada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	4
Área privativa	Valor		
95,00	R\$ 450.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	NovaRegular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-alvorada-bairros-mococa-com-garagem-360m2-venda-RS450000-id-2572662084/?source=ranking%2Crp			

R\$ 450.000,00

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Doutor Alcindo Figueiredo, 0 , Jardim São Domingos

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 160.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-mococa-300-m/TE0188-CBDQ?from=sale			

R\$ 160.000,00

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Doutor Alcindo Figueiredo, 0 , Jardim São Domingos

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 180.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-mococa-300-m/TE0186-CBDQ?from=sale			

R\$ 180.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão				Grau de fundamentação			
Método Evolutivo	II				III			

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	25	Nova Regular	60	41,67	0,003	20	0,238	
1	38	Regular	60	63,33	0,025	20	0,423	
2	20	Nova Regular	60	33,33	0,003	20	0,179	
3	20	Nova Regular	60	33,33	0,003	20	0,179	
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	95,00	R\$ 2.131,81	0,92	0,238	R\$ 1.493,24	R\$ 141.858,00	
1	197,00	R\$ 2.131,81	1,07	0,423	R\$ 1.316,16	R\$ 259.283,16	
2	232,00	R\$ 2.131,81	1,25	0,179	R\$ 2.189,52	R\$ 507.968,69	
3	95,00	R\$ 2.131,81	1,50	0,179	R\$ 2.620,07	R\$ 248.906,97	
4							
5							

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	360,00	R\$ 160.716,84	R\$ 446,44	1,00	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,080	S	R\$ 433,94	
2	232,00	R\$ 142.031,31	R\$ 612,20	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,050	S	R\$ 578,53	
3	360,00	R\$ 201.093,03	R\$ 558,59	1,00	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,080	S	R\$ 542,95	
4	300,00	R\$ 160.000,00	R\$ 533,33	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,060	S	R\$ 508,80	
5	300,00	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,060	S	R\$ 572,40	

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra I), F6 (Fator Extra II), F7 (Fator Extra III), F8 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 527,32	R\$ 369,13	R\$ 685,52	

||
||
||

21/03/2026 09:43

21°27'5"S / 47°12"W



Fachada da casa

21/03/2026 09:38

21°27'6"S / 47°14"W



Placa da rua

21/03/2026 09:38

21°27'6"S / 47°1'4"W



Localização placa da rua

21/03/2026 09:44

21°27'5"S / 47°1'3"W



Vizinho da direita

21/03/2026 09:44

21°27'5"S / 47°12"W



Número casa vizinho direita

21/03/2026 09:44

21°27'5"S / 47°13"W



Rua do lado direito

21/03/2026 09:44

21°27'5"S / 47°1'3"W



Rua do lado direito

21/03/2026 09:47

21°27'4"S / 47°1'2"W



Vizinho lado esquerdo

21/03/2026 09:47

21°27'4"S / 47°12'W



Número vizinho lado esquerdo

21/03/2026 09:47

21°27'4"S / 47°12'W



Rua lado esquerdo

21/03/2026 09:43

21°27'5"S / 47°12'W



Número da casa

21/03/2026 09:52

21°27'5"S / 47°12'W



Portão social

21/03/2026 09:52

21°27'5"S / 47°12"W



Portão garagem

21/03/2026 09:52

21°27'5"S / 47°12"W



Portão garagem

21/03/2026 09:52

21°27'5"S / 47°12"W



Relógio e cavalete

21/03/2026 09:54

21°27'4"S / 47°12"W



Relógio e cavalete

21/03/2026 09:55

21°27'5"S / 47°1'2"W



Vista rua lado direito

21/03/2026 09:56

21°27'4"S / 47°1'2"W



Vista da rua lado esquerdo



Localização do avaliando



Localização das amostras