

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 213900005183	Data Solicitação 04/02/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente JOAO BATISTA DOS SANTOS		CPF/CNPJ 083.218.148-08

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Cunha	Número 85	Complemento	
Bairro Residencial São Francisco	Município São José dos Campos	UF SP	CEP 12227859
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 160.961	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI SÃO JOSE DOS	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****175,00m²****R\$ 1.091,95/m²****R\$ 191.092,08****ÁREA CONSTRUÍDA****100,62m²****R\$ 1.706,35/m²****R\$ 171.693,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 363.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 261.000,00**

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) 15
05 - Ano Construção 2011	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) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 0,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	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 externo	vistoria externo	vistoria externo	vistoria externo	vistoria externo

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
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 Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro jd da granja, jd colorado, jd uira, chacaras sao jose,jd do lago	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) 175,00	04 - Testada/Frente (em metros) 7,00
05 - Fundos (em metros) 7,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	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 Informações do Imóvel: Matrícula 160.961 / R. Antônio Cunha, 85 - Res. Sao Francisco, São José dos Campos - SP, 12227-859 Tipo do imóvel: casa Coordenadas geográficas (GPS): 23°12'51.52"S 45°50'36.15"W Observações gerais da vistoria: terreno 175m² - 7 frente e fundo - 25 ld e esq Jéssica Dias dos Santos CREA 5070313949

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 198.000,00
	Endereço Rua Antônio Cunha, 100 , Residencial São Francisco
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 198.000,00
	Área do terreno 156,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-residencial-sao-francisco-bairros-sao-jose-dos-campos-156m2-venda-RS198000-id-2845011756/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 2	R\$ 240.000,00
	Endereço Avenida Hélio Siqueira Pinto, sn , Residencial São Francisco
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 240.000,00
	Área do terreno 180,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-residencial-sao-francisco-sao-jose-dos-campos-sp-180m2-id-2863766363/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 3	R\$ 380.000,00
	Endereço Rua Antônio Cunha, 50 , Residencial São Francisco
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 101,00
	Valor R\$ 380.000,00
	Idade aparente 35
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 200,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-dos-campos-residencial-sao-francisco-200m2-RS380000/id-17632208/
AMOSTRA 4	R\$ 380.000,00
	Endereço Rua Antônio Cunha, sn , Residencial São Francisco
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 125,00
	Valor R\$ 380.000,00
	Idade aparente 35
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 150,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-dos-campos-residencial-sao-francisco-150m2-RS380000/id-36154591/
AMOSTRA 5	R\$ 330.000,00
	Endereço Avenida Hélio Siqueira Pinto, 337 , Residencial São Francisco
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 70,00
	Valor R\$ 330.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 125,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-residencial-sao-francisco-sao-jose-dos-campos-sp-70m2-id-2801624813/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1							
2							
3	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
4	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
5	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	100,62	R\$ 2.129,86	0,91	0,122	R\$ 1.706,35	R\$ 171.693,00
1						
2						
3	101,00	R\$ 2.129,86	1,06	0,313	R\$ 1.545,15	R\$ 156.060,53
4	125,00	R\$ 2.129,86	1,06	0,313	R\$ 1.545,15	R\$ 193.144,22
5	70,00	R\$ 2.129,86	1,21	0,121	R\$ 2.269,04	R\$ 158.832,95

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	156,00	R\$ 198.000,00	R\$ 1.269,23	1,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 1.108,04
2	180,00	R\$ 240.000,00	R\$ 1.333,33	1,00	0,90	1,00	1,00	0,93	1,00	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 1.116,00
3	200,00	R\$ 223.939,47	R\$ 1.119,70	1,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 1.037,96
4	150,00	R\$ 186.855,78	R\$ 1.245,71	1,00	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 1.076,29
5	125,00	R\$ 171.167,05	R\$ 1.369,34	1,00	0,90	0,91	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 1.121,49

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\$ 1.091,95	R\$ 764,37	R\$ 1.419,54

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.091,95	R\$ 1.068,08	R\$ 1.115,83

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
34.8923	3.1954	1.53	0.0437

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
175,00	R\$ 1.091,95	R\$ 191.092,08

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
100,62	R\$ 1.706,35	R\$ 171.693,00

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 362.785,08
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 363.000,00
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda forçada	R\$ 261.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 363.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 11 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 do imóvel avaliando



Fachada do imóvel avaliando



Número de identificação do imóvel



vz esq



id vz esq.



vz dir



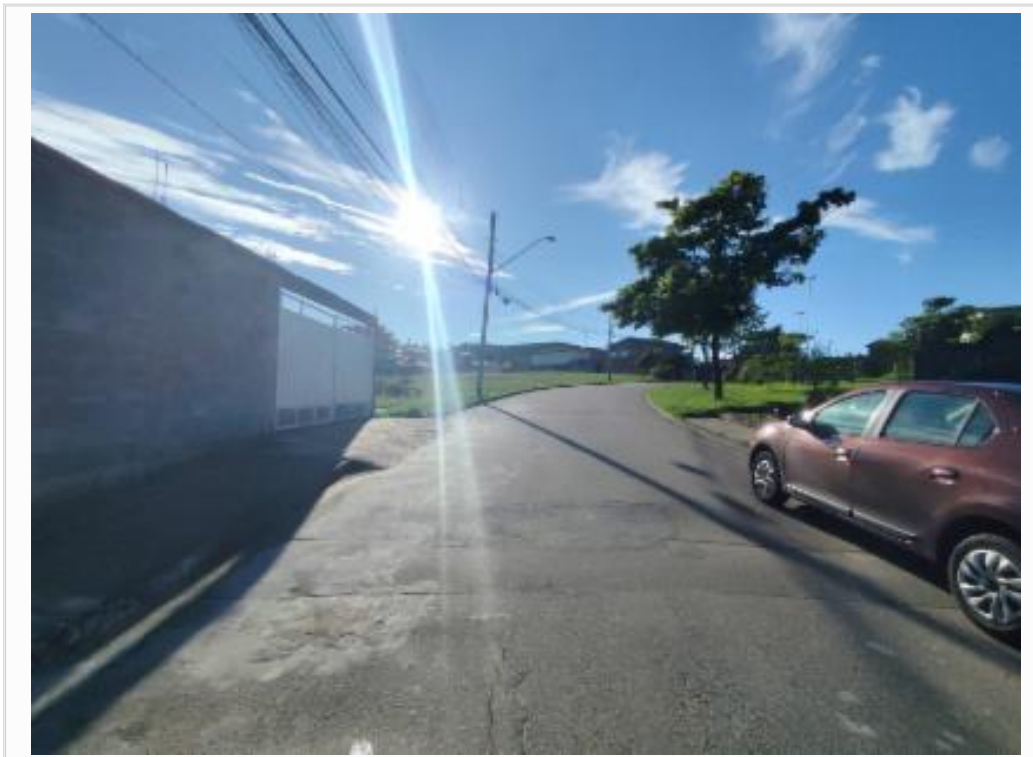
Vizinho frontal



id Vizinho frontal



Vista da rua à direita



Vista da rua à esquerda



Placa de identificação da rua do imóvel.



agua



Croqui loc



energia