

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 072017230013903	Data Solicitação 16/09/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente JULIANO JORGE AJAIME		CPF/CNPJ 311.272.388-09

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Oswaldo Von Zuben	Número 365	Complemento CASA 09	
Bairro Parque da Hípica	Município Campinas	UF SP	CEP 13092616
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 132.531	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI CAMPINAS/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 668.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 468.000,00



Fachada



Identificação condomínio



Vista da via



Vista da via



Identificação logradouro

OS: 072017230013903

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: DOMAINE VILLAGE		
Logradouro: Avenida Oswaldo Von Zuben, 365	Andar:	Complemento: CASA 09
CEP: 13092-616	Bairro: Parque da Hípica	Cidade: Campinas - SP


Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 10
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)	Estado de Conservação IBAPE-SP: B


Avaliação

Área (m^2): 77,20	Unitário (R\$/ m^2): 8.651,79	Valor (R\$): 667.918,06	Valor adotado (R\$): 668.000,00
-----------------------	----------------------------------	-------------------------	---------------------------------


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Avenida Oswaldo Von Zuben, 365				
	CEP: 13092-616	Bairro: Parque da Hípica	Cidade: Campinas - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Bancoimovel	Contato:	Telefone: (19) 2515-2800		
	Área Construída: 78,00 m ²	Data: 18/09/2025	Valor: R\$ 650.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IjN1AjMzITM				

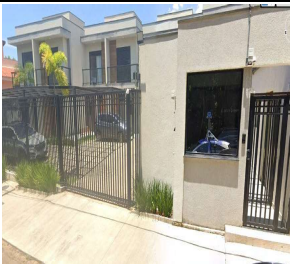
Elemento Comparativo 2

	Endereço: Avenida Oswaldo Von Zuben, 365				
	CEP: 13092-616	Bairro: Parque da Hípica	Cidade: Campinas - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: De Sordi Broker	Contato:	Telefone: (19) 9960-31818		
	Área Construída: 78,00 m ²	Data: 18/09/2025	Valor: R\$ 798.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MjN1AjMzITM				

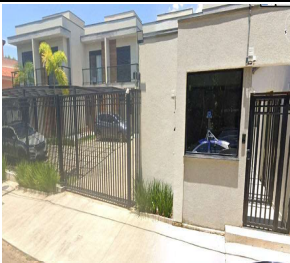
Elemento Comparativo 3

	Endereço: Avenida Oswaldo Von Zuben, 365				
	CEP: 13092-616	Bairro: Parque da Hípica	Cidade: Campinas - SP		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Alphas Imóveis	Contato:	Telefone: (19) 3367-2343		
	Área Construída: 110,00 m ²	Data: 18/09/2025	Valor: R\$ 730.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QjN1AjMzITM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Octávio Bandeira, 423				
	CEP: 13092-585	Bairro: Bairro das Palmeiras	Cidade: Campinas - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Lg Mota Imóveis	Contato:	Telefone: (19) 3722-7740		
	Área Construída: 74,00 m ²	Data: 18/09/2025	Valor: R\$ 840.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UjN1AjMzITM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Octávio Bandeira, 423				
	CEP: 13092-585	Bairro: Bairro das Palmeiras	Cidade: Campinas - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Imobiliária Jazz	Contato:	Telefone: (19) 3325-7051		
	Área Construída: 89,00 m ²	Data: 18/09/2025	Valor: R\$ 750.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YjN1AjMzITM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço (R\$/m ²)	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto 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\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	650.000,00	78,00	0,95	7.916,67	80	1,0000	1,0000	1,0026	1,0000	1,0000	1,0000	20,43	7.937,10	1,0026	7.937,10
2	798.000,00	78,00	0,95	9.719,23	80	1,0000	1,0000	1,0026	1,0000	1,0000	1,0000	25,08	9.744,31	1,0026	9.744,31
3	730.000,00	110,00	0,95	6.304,55	80	1,0176	1,0933	1,0453	1,0000	1,0000	1,0000	844,93	7.149,48	1,1340	7.149,48
4	840.000,00	74,00	0,95	10.783,78	80	0,9642	1,0000	0,9895	1,0000	1,0000	1,0000	-422,08	10.361,70	0,9609	10.361,70
5	750.000,00	89,00	0,95	8.005,62	80	0,9642	1,0000	1,0362	1,0000	1,0000	1,0000	60,73	8.066,35	1,0076	8.066,35
AV		77,20													8.651,79

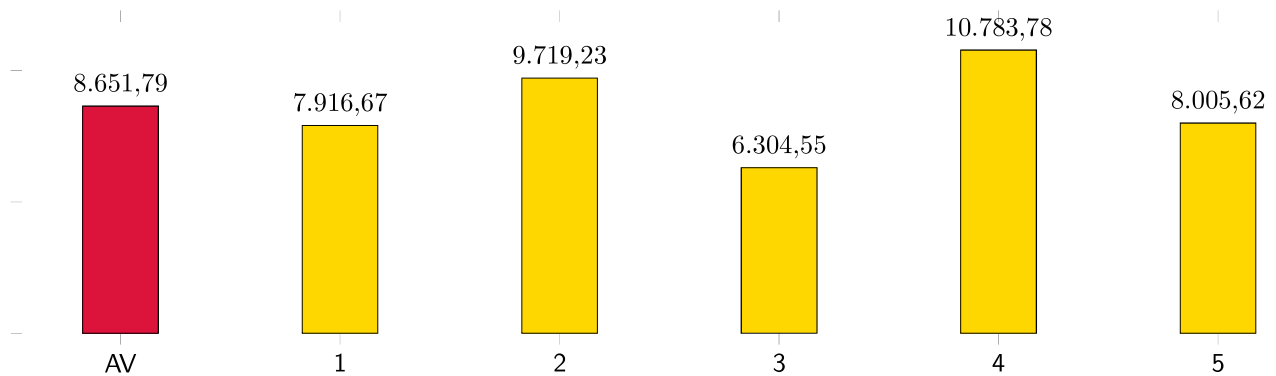
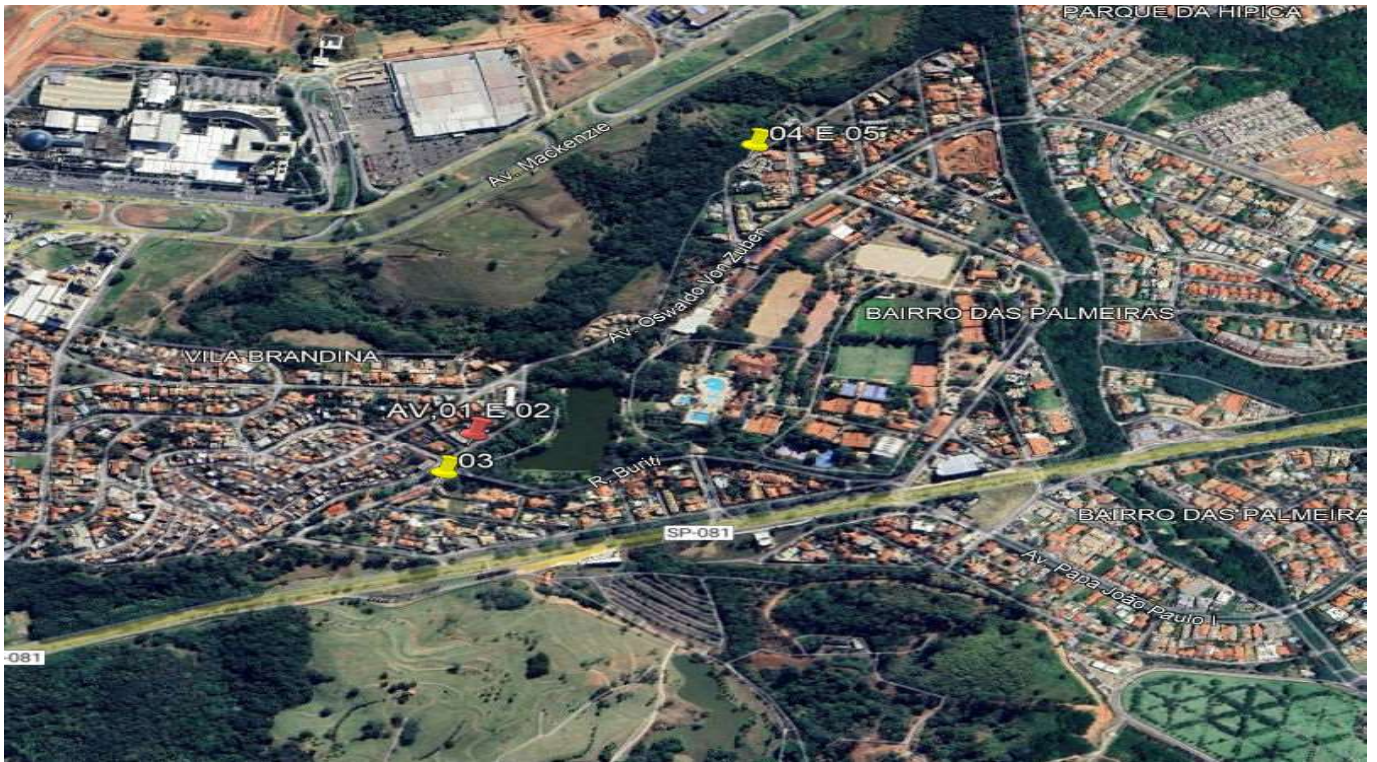
Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
8.651,79	1.344,13	11.247,32	6.056,25	15,54	21,30	667.918,06

Resultado da Avaliação

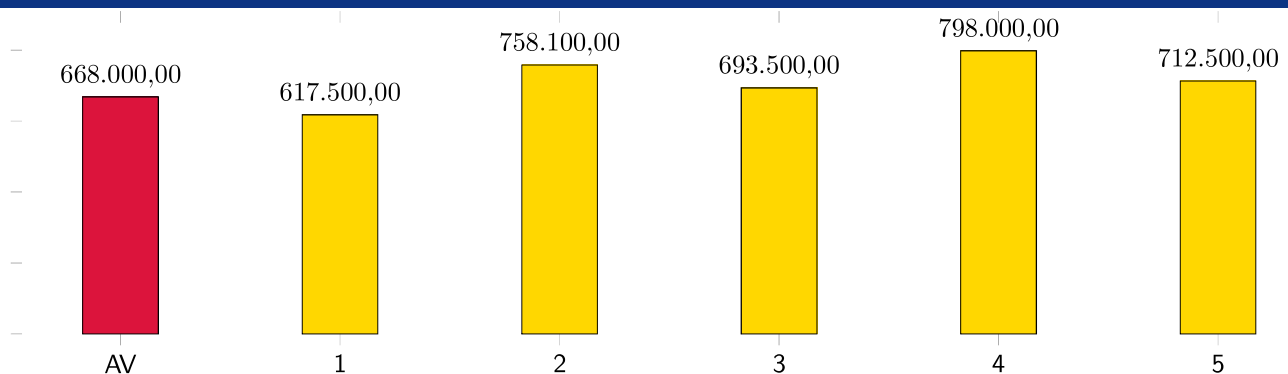
Valor de Mercado
R\$ 668.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta