

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010497206	Data Solicitação 30/09/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente JOSE GILSON FERREIRA DOS SANTOS		CPF/CNPJ 073.721.864-98

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Fausto Rodrigues de Oliveira	Número 858	Complemento CASA 01 RESIDENCIAL PASS	
Bairro Parque São Bento	Município Sorocaba	UF SP	CEP 18072045
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 255.026	Núm. Registro de Imóveis 1°CRI SOROCABA/SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA CONSTRUÍDA

50,55m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)**R\$ 5.816,19/m²**

VALOR DE MERCADO

R\$ 294.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 196.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Outro - VISTORIA EXTERNA
09 - Fechamento das Paredes Outro - VISTORIA EXTERNA	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 Outro - VISTORIA EXTERNA
17 - Esquadrias Outro - VISTORIA EXTERNA	18 - Área Privativa (em m²) 50,55
19 - Área Comum (em m²) 1,95	20 - Área Total (em m²) 5,25
21 - Área Averbada (em m²) 50,55	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
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 Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo 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 Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro Jd Sta Marta, Jd Eucaliptos, Horto Florestal	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 0,00	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 0,50

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - 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 Trata-se de vistoria externa. Rua Fausto Rodrigues de Oliveira 858 CASA 1 Residencial Pass Pq São Bento Sorocaba SP 18072 045 Coordenadas geográficas (GPS): 23°26'19.91"S 47°30'14.62"W Observações gerais da vistoria: Matrícula 255026 - Casa com indícios de pessoas morando

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 426.000,00
	Endereço Avenida Doutor Gualberto Moreira, 25/Residencial Jardim das Dálias , Parque São Bento Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 76,00 Valor R\$ 426.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.605,26 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-parque-sao-bento-bairros-sorocaba-com-garagem-76m2-venda-RS426000-id-2774705658/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 2	R\$ 180.000,00
	Endereço Rua Alicio Freitas Ribeiro, 95/Casa de condomínio , Jardim Golden Park Residence II Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 53,00 Valor R\$ 180.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.396,23 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-golden-park-residence-ii-bairros-sorocaba-com-garagem-53m2-venda-RS180000-id-2792990016/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 3	R\$ 249.000,00
	Endereço Alameda Família Nagahara, 571/Casa - Cond. Villaggio San Lorenzo I , Jardim Santa Marta Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 49,00 Valor R\$ 249.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.081,63 Idade aparente 8 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Novo Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-santa-marta-bairros-sorocaba-com-garagem-49m2-venda-RS249000-id-2824627715/?source=showcase%2Cp
AMOSTRA 4	R\$ 235.000,00
	Endereço Alameda Família Nagahara, 35/Casa de condomínio , Jardim Santa Marta Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 52,00 Valor R\$ 235.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.519,23 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-santa-marta-bairros-sorocaba-com-garagem-52m2-venda-RS235000-id-2801517336/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 5	R\$ 245.000,00
	Endereço Alameda Família Nagahara, 571/Casa - Cond. Villaggio San Lorenzo I , Jardim Santa Marta Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 49,00 Valor R\$ 245.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00 Idade aparente 8 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Novo Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-santa-marta-bairros-sorocaba-com-garagem-49m2-venda-RS245000-id-2827353821/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	III

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	76,00	R\$ 5.605,26	0,95	1,00	1,00	1,16	1,00	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 6.177,00
2	53,00	R\$ 3.396,23	0,95	1,00	1,54	1,23	1,00	-	-	-	-	1,770	S	R\$ 5.710,76
3	49,00	R\$ 5.081,63	0,95	1,00	1,14	1,05	1,00	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 5.744,78
4	52,00	R\$ 4.519,23	0,95	1,00	1,31	1,04	1,00	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 5.795,91
5	49,00	R\$ 5.000,00	0,95	1,00	1,14	1,05	1,00	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 5.652,50
		R\$ 4.720,47												R\$ 5.816,19

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.816,19	R\$ 4.071,33	R\$ 7.561,05

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.816,19	R\$ 5.673,65	R\$ 5.958,74

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
208.3274	3.5819	1.53	0.049

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
50,55	R\$ 5.816,19	R\$ 294.008,43

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 294.008,43
Fator de liquidez	0,6670
Valor de venda forçada	R\$ 196.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 294.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Vistoria externa.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 16 de Dezembro de 2025

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 operar 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 frente



id Vizinho frente



Vista da rua LE



Preview 14 - Vista da rua LD.jpg



ID via



Fachada



Fachada



Identificação.



Identificação.



Vizinho direito



id Vizinho direito



Vizinho esquerdo



id Vizinho esquerd



Localização



Quadra x Lote

