

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010408513	Data Solicitação 28/04/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente B.S.G. FLORESTAL LTDA EPP	CPF/CNPJ 32.076.538/0001-76	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tuffi Aidar	Número 297	Complemento Apto. 13		
Bairro Jardim Capitão	Município Sorocaba	UF SP	CEP 18052320	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 132.952	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE SOROCABA/SP		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	III
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA PRIVATIVA
52,49m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 4.404,66/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 231.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 166.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção 2021	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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) 52,49
19 - Área Comum (em m²) 4,16	20 - Área Total (em m²) 56,65
21 - Área Averbada (em m²) 52,49	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos vistoria externa	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura TV a Cabo TV Satélite	

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 Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque Outro	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro jd simis, vila jardimi, jardim tatiana, jd primavera	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 6,25

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 TAR7412 10:00 vistoria externa Informações do Imóvel: Matrícula 132.952 /R. Tuffi Aidar, 297- Jardim Capitaio, Sorocaba - SP, 18052-320 Tipo do imóvel: Apartamento 13 Coordenadas geográficas (GPS): 23°31'58.86"S 47°30'10.27"W Observações gerais da vistoria: terreno área privativa: 52,49m² Área Comum: 4,16m² Área Total (Construída): 56,65m² ração Ideal: 6,25% construção 2021 - 5 anos Alex Alves Gomes Cau: A154104-8	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 275.600,00
	Endereço Rua Tuffi Aidar, 297/Ed. Maria Clara , Jardim Capitaio Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 52,49 Idade aparente 3 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-capitaio-bairros-sorocaba-com-garagem-56m2-venda-RS240000-id-2861215682/?source=ranking%2Crp	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 275.600,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.250,52 Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Endereço Rua Tuffi Aidar, 297/Ed. Maria Clara , Jardim Capitaio Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 52,49 Idade aparente 3 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-capitaio-bairros-sorocaba-com-garagem-56m2-venda-RS240000-id-2861215682/?source=ranking%2Crp	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 240.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.572,30 Estado de conservação Nova(até 5 anos)
AMOSTRA 3		R\$ 260.000,00
	Endereço Rua Terêncio Costa Dias, 1020/Residencial Butiá , Jardim Bertanha Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 60,00 Idade aparente 15 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-santa-isabel-bairros-sorocaba-com-garagem-60m2-venda-RS265000-id-2840237872/?source=ranking%2Crp	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 260.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.333,33 Estado de conservação Regular
AMOSTRA 4		R\$ 265.000,00
	Endereço Rua Terêncio Costa Dias, 1020/Residencial Butiá , Jardim Bertanha Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 52,00 Idade aparente 15 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-52-m-por-r\$-3003112579.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 265.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.096,15 Estado de conservação Regular
AMOSTRA 5		R\$ 212.000,00
	Endereço Rua Celso Umberto Reginato, 35/Cond. Veredas dos Bandeirantes , Jardim Tatiana Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 55,00 Idade aparente 15 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tatiana-bairros-votorantim-com-garagem-55m2-venda-RS212000-id-2881377286/	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 212.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.854,55 Estado de conservação Regular

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	52,49	R\$ 5.250,52	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 4.678,22
2	52,49	R\$ 4.572,30	0,90	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 4.032,77
3	60,00	R\$ 4.333,33	0,90	1,00	1,00	1,12	0,98	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 4.290,00
4	52,00	R\$ 5.096,15	0,90	1,00	1,00	1,12	1,00	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 5.136,92
5	55,00	R\$ 3.854,55	0,90	1,00	1,00	1,12	1,00	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 3.885,38
R\$ 4.621,37														R\$ 4.404,66

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.404,66	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.083,26	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.726,06

SANEAMENTO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.404,66	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 4.057,08	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.752,23
Desvio padrão 507.9722	Coef. Variação 11.5326	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1578

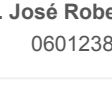
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²) 52,49	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.404,66	Valor parcial (R\$) R\$ 231.200,50

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 231.200,50
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda forçada	R\$ 166.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 231.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 6 de Maio 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.



Rua Tuffi Aider



Fachada



Identificação numérica



Vizinho esquerdo



id Vizinho esquerdo



Vizinho direito



Vizinho frente.



id Vizinho frente



Esquerda Rua



Direita Rua



croqui loc