

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010249868	Data Solicitação 21/02/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente FABIO MARCELINO DOS SANTOS		CPF/CNPJ 247.135.348-70

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Potengi	Número 1459	Complemento Casa 02	
Bairro Jardim Rio das Pedras	Município Cotia	UF SP	CEP 06703785
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 114.165	Núm. Registro de Imóveis CRI de Cotia/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
130,85m ²	181,51m ²
R\$ 1.157,91/m ²	R\$ 3.132,54/m ²
R\$ 151.512,13	R\$ 568.588,13
VALOR DE MERCADO	
R\$ 720.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 520.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção 2014	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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 181,51
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 181,51
21 - Área Averbada (em m²) 181,51	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

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 Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	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 são paulo II, roselandia, jd leonor, pq dom henrique, paisagem renoir	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) 130,85	04 - Testada/Frente (em metros) 5,00
05 - Fundos (em metros) 5,00	06 - Lado Direito (em metros) 26,11
07 - Lado Esquerdo (em metros) 26,17	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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 Residencial Villa D'Este, casa 2

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 148.000,00

Endereço Rua Potengi, 965, Jardim Rio das Pedras	Valor R\$ 148.000,00
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Padrão terreno Médio
Área do terreno 125,00	Topografia Declive até 5%
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-d-este-bairros-cotia-125m2-venda-RS148000-id-2811137462/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00

Endereço Rua Milano, 11, Jardim Rio das Pedras	Valor R\$ 300.000,00
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Padrão terreno Médio
Área do terreno 250,00	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-d-este-bairros-cotia-250m2-venda-RS300000-id-2871153779/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 3	R\$ 550.000,00

Endereço Rua Gagliari, 225, Jardim Rio das Pedras	Valor R\$ 550.000,00
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 148,00	Qtd. Banheiros 3
Idade aparente 15	Qtd. Vagas 2
Área do terreno 125,00	Estado de conservação Novo/Regular
Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-d-este-bairros-cotia-com-garagem-148m2-venda-RS550000-id-2782432019/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 4	R\$ 600.000,00

Endereço Rua Potengi, 815, Jardim Rio das Pedras	Valor R\$ 600.000,00
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 160,00	Qtd. Banheiros 2
Idade aparente 10	Qtd. Vagas 2
Área do terreno 125,00	Estado de conservação Novo/Regular
Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-d-este-bairros-cotia-com-garagem-160m2-venda-RS600000-id-2845531217/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 5	R\$ 640.000,00

Endereço Rua Gagliari, 100, Jardim Rio das Pedras	Valor R\$ 640.000,00
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 130,00	Qtd. Banheiros 2
Idade aparente 5	Qtd. Vagas 2
Área do terreno 125,00	Estado de conservação Novo/Regular
Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-d-este-bairros-cotia-com-garagem-130m2-venda-RS640000-id-2845531217/?source=ranking%2Crp	

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	10	Novo/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
1							
2							
3	15	Novo/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
4	10	Novo/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
5	5	Novo/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	181,51	R\$ 2.129,86	1,58	0,068	R\$ 3.132,54	R\$ 568.588,13
1						
2						
3	148,00	R\$ 2.129,86	1,39	0,106	R\$ 2.639,08	R\$ 390.583,17
4	160,00	R\$ 2.129,86	1,39	0,068	R\$ 2.751,25	R\$ 440.200,15
5	130,00	R\$ 2.129,86	1,78	0,033	R\$ 3.657,80	R\$ 475.514,59

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	125,00	R\$ 148.000,00	R\$ 1.184,00	1,00	0,90	1,00	1,05	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 1.118,88
2	250,00	R\$ 300.000,00	R\$ 1.200,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 1.188,00
3	125,00	R\$ 159.416,83	R\$ 1.275,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.147,80
4	125,00	R\$ 159.799,85	R\$ 1.278,40	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.150,56
5	125,00	R\$ 164.485,41	R\$ 1.315,88	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.184,29

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.157,91	R\$ 810,53	R\$ 1.505,28

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.157,91	R\$ 1.138,31	R\$ 1.177,50
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
28.6406	2.4735	1.53	0.0338

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
130,85	R\$ 1.157,91	R\$ 151.512,13
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
181,51	R\$ 3.132,54	R\$ 568.588,13

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 720.100,26
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 720.000,00
Fator de liquidez	0,7224
Valor de venda forçada	R\$ 520.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 720.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 25 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.



Log



Log



Condominio.



id cond



fachada cond.



croqui loc.



rua



rua