

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010334632	Data Solicitação 27/10/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente REGINALDO VILELA BORGES		CPF/CNPJ 195.796.438-30

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Benedito Dias dos Santos	Número 160	Complemento AP 32, RESIDENCIAL SABIÁ	
Bairro Jardim Sabiá	Município Cotia	UF SP	CEP 06716530
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 80.382	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI COTIA - SP	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****45,12m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 4.890,20/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 221.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 162.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção	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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 45,12
19 - Área Comum (em m²) 77,09	20 - Área Total (em m²) 122,21
21 - Área Averbada (em m²) 122,21	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
-	-	-	-	-

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 Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário 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 Vistoria externa	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 3,39	

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 AP 32, RESIDENCIAL SABIÁ

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 270.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Geraldo Otaviano de Almeida, 1025, Nakamura Park
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 62,45	Valor R\$ 270.000,00
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nakamura-park-bairros-cotia-com-garagem-62m2-venda-RS270000-id-2739423728/	Qtd. Banheiros 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.323,46
	Estado de conservação Novo Regular
	Qtd. Vagas 1

AMOSTRA 2	R\$ 230.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Pirajussara, 370, Jardim Rio das Pedras
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 69,00	Valor R\$ 230.000,00
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-rio-das-pedras-bairros-cotia-com-garagem-69m2-venda-RS230000-id-2523107787/	Qtd. Banheiros 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.333,33
	Estado de conservação Novo Regular
	Qtd. Vagas 0

AMOSTRA 3	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Pirajussara, 120, Jardim Rio das Pedras
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 55,00	Valor R\$ 180.000,00
Idade aparente 28	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-rio-das-pedras-bairros-cotia-com-garagem-55m2-venda-RS180000-id-2613305260/	Qtd. Banheiros 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.272,73
	Estado de conservação Novo Regular
	Qtd. Vagas 0

AMOSTRA 4	R\$ 250.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Pirajussara, 285, Jardim Rio das Pedras
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 52,00	Valor R\$ 250.000,00
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-rio-das-pedras-bairros-cotia-com-garagem-52m2-venda-RS250000-id-2591112706/	Qtd. Banheiros 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.807,69
	Estado de conservação Novo Regular
	Qtd. Vagas 0

AMOSTRA 5	R\$ 290.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Benedito Dias dos Santos, 50, Jardim Sabiá
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 48,00	Valor R\$ 290.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sabia-bairros-cotia-com-garagem-48m2-venda-RS290000-id-2633587914/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.041,67
	Estado de conservação Novo Regular
	Qtd. Vagas 1

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão I	Grau de fundamentação 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	62,45	R\$ 4.323,46	0,95	1,00	1,15	1,07	1,02	-	-	-	-	1,240	S	R\$ 5.093,04
2	69,00	R\$ 3.333,33	0,95	1,18	1,15	1,07	1,01	-	-	-	-	1,410	S	R\$ 4.465,00
3	55,00	R\$ 3.272,73	0,95	1,18	1,15	1,14	1,01	-	-	-	-	1,480	S	R\$ 4.601,46
4	52,00	R\$ 4.807,69	0,95	1,18	0,91	1,07	1,00	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 5.298,07
5	48,00	R\$ 6.041,67	0,95	1,00	0,91	0,94	1,02	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 4.993,44
		R\$ 4.355,78												R\$ 4.890,20

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.890,20	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.423,14	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 6.357,26
--------------------------	---------------------------------------------	------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.890,20	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 4.652,60	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.127,80
--------------------------	---------------------------------------------	------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

Desvio padrão 347,251	Coef. Variação 7,101	T de Student 1,53	Intervalo Confiabilidade 0,0972
---------------------------------	--------------------------------	-----------------------------	-------------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 45,12	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.890,20	Valor parcial (R\$) R\$ 220.645,86
------------------------------------	------------------------------------------------	----------------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 220.645,86
Fator de liquidez	0,7333
Valor de venda forçada	R\$ 162.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 221.000,00
--------------------------------------------	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 29 de Outubro 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 autorizador 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.



Vizinho lateral direita



Vizinho lateral direita- Viela



Logradouro esquerdo



Logradouro direito



Identificação da Rua



Fachada



Identificação condomínio



Avaliando



Avaliando



Vizinho frontal.



Vizinho frontal ID



Localização



Quarda x Lote