

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010483297	Data Solicitação 20/03/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente JORGE LUIS DA SILVA MARTHA	CPF/CNPJ 452.339.078-95	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua das Petúnias	Número 392	Complemento Casa 01		
Bairro Jardim Narita Garden	Município Vargem Grande Paulista		UF SP	CEP 06730000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 155.311		Núm. Registro de Imóveis CRI de Cotia/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
180,00m²	76,49m²
R\$ 672,10/m²	R\$ 2.864,87/m²
R\$ 120.977,11	R\$ 219.133,61
VALOR DE MERCADO	
R\$ 340.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 242.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Casa

02 - Tipo de Implantação

Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

5

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

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)

76,49

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

76,49

21 - Área Averbada (em m²)

76,49

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Oeste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

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

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)

180,00

04 - Testada/Frente (em metros)

6,00

05 - Fundos (em metros)

6,00

06 - Lado Direito (em metros)

30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30,00

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

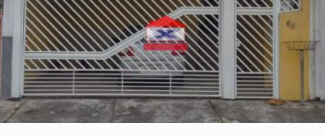
04 - Observações Finais

vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 420.000,00



Endereço

Rua Petúnia, 68 , Narita Garden

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

85,00

Valor

R\$ 420.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

Área do terreno

196,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-narita-garden-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-85m2-venda-RS420000-id-2873885594/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R\$ 424.000,00



Endereço

R. Zínia, 96 , Narita Garden

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

93,00

Valor

R\$ 424.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

Área do terreno

180,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

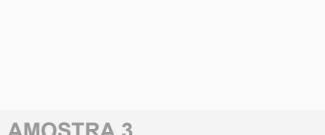
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-narita-garden-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-93m2-venda-RS424000-id-2743136377/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R\$ 580.000,00



Endereço

Rua Petúnia, 304 , Narita Garden

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

171,00

Valor

R\$ 580.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

Área do terreno

180,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

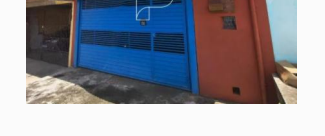
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-narita-garden-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-171m2-venda-RS580000-id-2841730814/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R\$ 750.000,00



Endereço

Rua Petúnia, 226 , Narita Garden

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

4

Qtd. Vagas

2

Área privativa

200,00

Valor

R\$ 750.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

Área do terreno

211,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-narita-garden-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-200m2-venda-RS750000-id-2779717920/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R\$ 600.000,00



Endereço

R. Veredas dos Gerânios, 280 , Nagoya Garden

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

5

Qtd. Vagas

3

Área privativa

150,00

Valor

R\$ 600.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-nagoya-garden-bairros-vargem-grande-paulista-com-garagem-150m2-venda-RS600000-id-2812180230/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)		Depreciação
Avaliando	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14	0,000	20		0,030
1	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20		0,106
2	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20		0,068
3	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20		0,106
4	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20		0,106
5	15	Novo Regular	70	21,43	0,003	20		0,106

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA								
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)		Valor Final	
Avaliando	76,49	R\$ 2.131,81	1,39	0,030	R\$ 2.864,87		R\$ 219.133,61	
1	85,00	R\$ 2.131,81	1,78	0,106	R\$ 3.384,77		R\$ 287.705,33	
2	93,00	R\$ 2.131,81	1,56	0,068	R\$ 3.099,48		R\$ 288.251,75	
3	171,00	R\$ 2.131,81	1,39	0,106	R\$ 2.641,49		R\$ 451.695,07	
4	200,00	R\$ 2.131,81	1,56	0,106	R\$ 2.973,11		R\$ 594.621,50	
5	150,00	R\$ 2.131,81	1,39	0,106	R\$ 2.641,49		R\$ 396.223,75	

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	196,00	R\$ 132.294,67	R\$ 674,97	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 637,85		
2	180,00	R\$ 135.748,25	R\$ 754,16	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 699,10		
3	180,00	R\$ 128.304,93	R\$ 712,81	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 660,77		
4	211,00	R\$ 155.378,50	R\$ 736,39	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 702,52		
5	300,00	R\$ 203.776,25	R\$ 679,25	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 660,24		

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 672,10

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 470,47

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 873,72

SANEAMENTO

N° elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 672,10

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 653,06

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 691,13

Desvio padrão

27.8237

Coef. Variação

4.1398

T de Student

1.53

Intervalo Confiabilidade

0.0567

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)

180,00

Valor unitário(R\$/m²)

R\$ 672,10

Valor parcial (R\$)

R\$ 120.977,11

Área construída averbada (m²)

76,49

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 2.864,87

Valor parcial (R\$)

R\$ 219.133,61

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 340.110,72

Fator de ajuste do mercado

1.0

Valor de avaliação ajustado

R\$ 340.000,00

Fator de liquidez

0,7101

Valor de venda forçada

R\$ 242.000,00

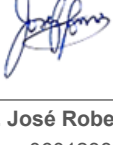
AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 340.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 24 de Março 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Avaliando



Avaliando ID



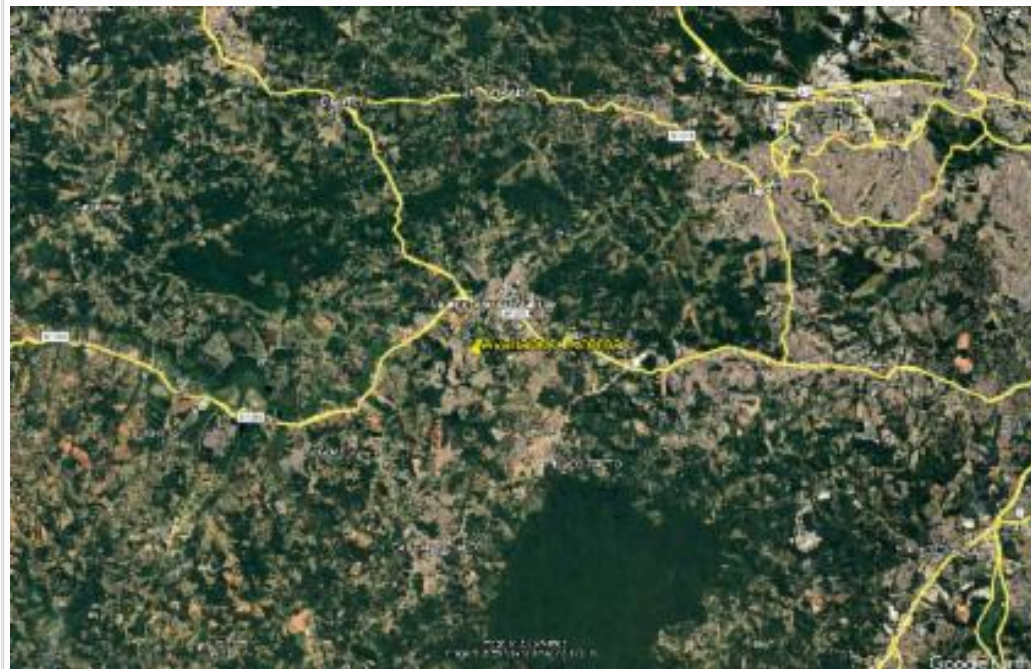
Vizinho direito ID



Vizinho esquerdo ID



Placa VIA ID



Localização



Quadra x Lote



rua



rua



vizinho



vizinho