

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 583400182467	Data Solicitação 16/03/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente NIVALDO DE LIMA AMARAL	CPF/CNPJ 285.167.408-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Maceió	Número 69	Complemento Apto. 206, Bloco 2 - Tipo 2		
Bairro Jardim dos Ipês	Município Cotia	UF SP	CEP 06716120	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 110.743	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
	50,00m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 4.701,78/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 235.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 170.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação			
Apartamento	Condomínio			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado	10			
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel			
2013	Bom			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel			
Normal	Residencial			
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade			
Alvenaria	1			
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios			
1	1			
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas			
1	0			
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal			
0	Pintura			
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)			
Alumínio	50,00			
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)			
40,15	90,15			
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)			
90,15	0,00			
23 - Face do Imóvel				
Norte				
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	10 - Estado de Conservação
Normal	Bom
11 - Infraestrutura	
Interfone	
Jardins	
Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Iluminação Pública
	Pavimentação
	Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança	Urbano
Lazer	
Ônibus	
Coleta de Lixo	
Escola	
Rede Bancária	
Clínicas/Hospitais	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
2,15

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - vistoria externa	vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
vistoria externa	Apto. 206, Bloco 2 - Residencial Astória II

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 270.000,00																												
	Endereço Rua Geraldo Otaviano de Almeida, 1025 , Nakamura Park <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr><tr><td>Apartamento</td><td>3</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td></td></tr><tr><td>62,45</td><td>R\$ 270.000,00</td><td>R\$ 4.323,46</td><td></td></tr><tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td><td></td></tr><tr><td>20</td><td>Médio</td><td>Novo Regular</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nakamura-park-bairros-cotia-com-garagem-62m2-venda-RS270000-id-2739423728/</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		62,45	R\$ 270.000,00	R\$ 4.323,46		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Novo Regular		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nakamura-park-bairros-cotia-com-garagem-62m2-venda-RS270000-id-2739423728/			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																										
Apartamento	3	1	1																										
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																											
62,45	R\$ 270.000,00	R\$ 4.323,46																											
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																											
20	Médio	Novo Regular																											
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nakamura-park-bairros-cotia-com-garagem-62m2-venda-RS270000-id-2739423728/																													
AMOSTRA 2	R\$ 230.000,00																												
	Endereço Rua Pirajussara, 370 , Jardim Rio das Pedras <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr><tr><td>Apartamento</td><td>3</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td></td></tr><tr><td>69,00</td><td>R\$ 230.000,00</td><td>R\$ 3.333,33</td><td></td></tr><tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td><td></td></tr><tr><td>20</td><td>Médio</td><td>Novo Regular</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-rio-das-pedras-bairros-cotia-com-garagem-69m2-venda-RS230000-id-2523107787/</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	1	0	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		69,00	R\$ 230.000,00	R\$ 3.333,33		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Novo Regular		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-rio-das-pedras-bairros-cotia-com-garagem-69m2-venda-RS230000-id-2523107787/			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																										
Apartamento	3	1	0																										
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																											
69,00	R\$ 230.000,00	R\$ 3.333,33																											
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																											
20	Médio	Novo Regular																											
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-rio-das-pedras-bairros-cotia-com-garagem-69m2-venda-RS230000-id-2523107787/																													
AMOSTRA 3	R\$ 180.000,00																												
	Endereço Rua Pirajussara, 120 , Jardim Rio das Pedras <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr><tr><td>Apartamento</td><td>2</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td></td></tr><tr><td>55,00</td><td>R\$ 180.000,00</td><td>R\$ 3.272,73</td><td></td></tr><tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td><td></td></tr><tr><td>20</td><td>Médio</td><td>Novo Regular</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-rio-das-pedras-bairros-cotia-com-garagem-55m2-venda-RS180000-id-2613305260/</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	0	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		55,00	R\$ 180.000,00	R\$ 3.272,73		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Novo Regular		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-rio-das-pedras-bairros-cotia-com-garagem-55m2-venda-RS180000-id-2613305260/			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																										
Apartamento	2	1	0																										
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																											
55,00	R\$ 180.000,00	R\$ 3.272,73																											
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																											
20	Médio	Novo Regular																											
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-rio-das-pedras-bairros-cotia-com-garagem-55m2-venda-RS180000-id-2613305260/																													
AMOSTRA 4	R\$ 250.000,00																												
	Endereço Rua Pirajussara, 285 , Jardim Rio das Pedras <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr><tr><td>Apartamento</td><td>2</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td></td></tr><tr><td>52,00</td><td>R\$ 250.000,00</td><td>R\$ 4.807,69</td><td></td></tr><tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td><td></td></tr><tr><td>14</td><td>Médio</td><td>Novo Regular</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-rio-das-pedras-bairros-cotia-com-garagem-52m2-venda-RS250000-id-2591112706/</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	0	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		52,00	R\$ 250.000,00	R\$ 4.807,69		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		14	Médio	Novo Regular		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-rio-das-pedras-bairros-cotia-com-garagem-52m2-venda-RS250000-id-2591112706/			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																										
Apartamento	2	1	0																										
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																											
52,00	R\$ 250.000,00	R\$ 4.807,69																											
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																											
14	Médio	Novo Regular																											
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-rio-das-pedras-bairros-cotia-com-garagem-52m2-venda-RS250000-id-2591112706/																													
AMOSTRA 5	R\$ 290.000,00																												
	Endereço Rua Benedito Dias dos Santos, 50 , Jardim Sabiá <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr><tr><td>Apartamento</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td></td></tr><tr><td>48,00</td><td>R\$ 290.000,00</td><td>R\$ 6.041,67</td><td></td></tr><tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td><td></td></tr><tr><td>10</td><td>Médio</td><td>Novo Regular</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sabia-bairros-cotia-com-garagem-48m2-venda-RS290000-id-2833587914/?source=ranking%2Ctp</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		48,00	R\$ 290.000,00	R\$ 6.041,67		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo Regular		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sabia-bairros-cotia-com-garagem-48m2-venda-RS290000-id-2833587914/?source=ranking%2Ctp			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																										
Apartamento	2	1	1																										
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																											
48,00	R\$ 290.000,00	R\$ 6.041,67																											
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																											
10	Médio	Novo Regular																											
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sabia-bairros-cotia-com-garagem-48m2-venda-RS290000-id-2833587914/?source=ranking%2Ctp																													

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação												
Comparativo direto de mercado	I	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	62,45	R\$ 4.323,46	0,90	1,00	1,16	1,11	1,00	-	-	-	-	1,270	S	R\$ 4.941,71
2	69,00	R\$ 3.333,33	0,90	1,18	1,17	1,11	0,99	-	-	-	-	1,450	S	R\$ 4.350,00
3	55,00	R\$ 3.272,73	0,90	1,18	1,17	1,11	0,99	-	-	-	-	1,450	S	R\$ 4.270,91
4	52,00	R\$ 4.807,69	0,90	1,18	0,93	1,04	0,98	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 4.889,42
5	48,00	R\$ 6.041,67	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 5.056,88
		R\$ 4.355,78												R\$ 4.701,78
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)											
5	R\$ 4.701,78	R\$ 3.291,25	R\$ 6.112,32											
SANEAMENTO														
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)											
5	R\$ 4.701,78	R\$ 4.453,12	R\$ 4.950,44											
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade											
363.4113	7.7292	1.53	0.1058											
DETALHAMENTO DOS VALORES														
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)												
50,00	R\$ 4.701,78	R\$ 235.089,22												

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 235.089,22
Fator de liquidez	0,7234
Valor de venda forçada	R\$ 170.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 235.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 17 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

17/03/2026 16:30

23°35'58"S / 46°53'28"W



fachada

17/03/2026 16:31

23°35'58"S / 46°53'29"W



rua

17/03/2026 16:31

23°35'58"S / 46°53'29"W



fachada

17/03/2026 16:31

23°35'59"S / 46°53'29"W



rua

17/03/2026 16:31

23°35'59"S / 46°53'29"W



fachada

17/03/2026 16:32

23°35'59"S / 46°53'29"W



fachada

17/03/2026 16:32

23°35'59"S / 46°53'29"W



fachada

17/03/2026 16:32

23°35'59"S / 46°53'29"W



fachada

17/03/2026 16:32

23°35'59"S / 46°53'29"W



fachada

17/03/2026 16:32

23°35'59"S / 46°53'29"W



condominio

17/03/2026 16:33

23°35'58"S / 46°53'28"W



fachada

17/03/2026 16:43

23°35'59"S / 46°53'32"W



logradouro