LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1376
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010029384**	Data Solicitação **03/07/2026**
Empresa responsável **VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT**	Avaliador responsável **Marcos Mansour Chebib Awad**	CREA **5062265096**
Proponente **JESSE DA SILVA AGUIAR**		CPF/CNPJ **318.408.438-88**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua União**	Número **896**	Complemento **CS 45, RESIDENCIAL ALTOS DE POA**	
Bairro **Jardim América**	Municipio **Poá**	UF **SP**	CEP **08555680**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **62.912**	Núm. Registro de Imóveis **1º CRI DE POA/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 318.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 223.000,00

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)
20

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

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
0

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
52,89

19 - Área Comum (em m²)
83,95

20 - Área Total (em m²)
136,84

21 - Área Averbada (em m²)
136,84

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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
-

02 - Unidades por Andar
-

03 - N° Total de Unidades
-

04 - N° de Elevadores
-

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
-

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Baixo

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone
TV Satélite
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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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
-

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
12.042,02

04 - Testada/Frente (em metros)
0,00

05 - Fundos (em metros)
0,00

06 - Lado Direito (em metros)
0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0,00

08 - Fração ideal (em %)
1,13

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 habitalidade?

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 500.000,00



Endereço
R. União, 896 , Jardim America

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
72,00	**R$ 500.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Baixo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-poa-jardim-america-RS500000/id-28916957/

AMOSTRA 2 — R$ 550.000,00



Endereço
R. União, 896 , Jardim America

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
92,00	**R$ 550.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Baixo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-92-m-por-r$-3016596324.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=11&n_search_id=c9a21a3e-35d1-4cb4-8882-

AMOSTRA 3 — R$ 350.000,00



Endereço
R. União, 896 , Jardim America

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**

Área privativa	Valor
53,00	**R$ 350.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Baixo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-poa-jardim-america-170m2-RS350000/id-38883458/

AMOSTRA 4 — R$ 390.000,00



Endereço
R. União, 665 , Jardim America

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**

Área privativa	Valor
77,00	**R$ 390.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Baixo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-america-poa-sp-3020243745.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=23&n_search_id=c9a21a3e-35d1-4cb4-8882-

AMOSTRA 5

R$ 350.000,00



Endereço
R. União, 665 , Jardim America

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
59,00	**R$ 350.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Baixo**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dormitorios-a-venda-59-m-por-r$-3037678663.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=c9a21a3e-35d1-4cb4-8882-

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 318.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 223.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 318.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 62.912 do Oficial de Registro de Imóveis - Comarca de Poá - Estado de São Paulo: área útil interna com 52,89 m², área de quintal/corredor 52,95 m², área comum de 31,00 m², área total de 136,84 m², fração ideal de 1,1364%.
- Informações extraídas da CERTIDÃO DE VALOR VENAL nº 2509/2026: Terreno com 12.042,02 m² e Construção com 89,30 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 52,89 m².

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R$5.700,00 a R$6.400,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Imóvel pertencente ao Residencial Altos de Poá, conforme documentação fornecida.

- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2, conforme vistoria interna realizada em 16/maio/2019 e laudo emitido pela empresa G3J - Engenheiro responsável: JOSE RICARDO BECHELLI MATEUS - CREA/CAU 5060881245.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 9 de Julho de 2026



Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- 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.



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



VISTA RUA



VISTA RUA



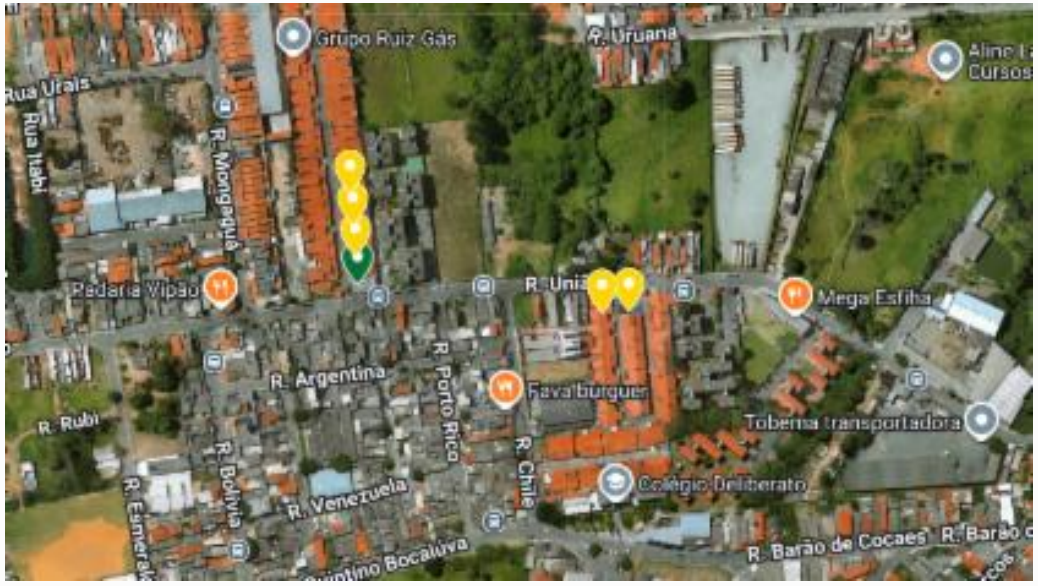
VISTA RUA



VIZINHO



VIZINHO


Grupo Ruiz Gás
R. Uruana
Rua Urais
Rua Itabi
R. Mongaguá
Pedaria Vipão
R. Uni
Mega Esfiha
R. Argentina
R. Porto Rico
Favalburguer
R. Rubi
Tobema transportadora
R. Bolívia
R. Chile
Colégio Deliberato
R. Venezuela
R. Barão de Cocaes

MAPA

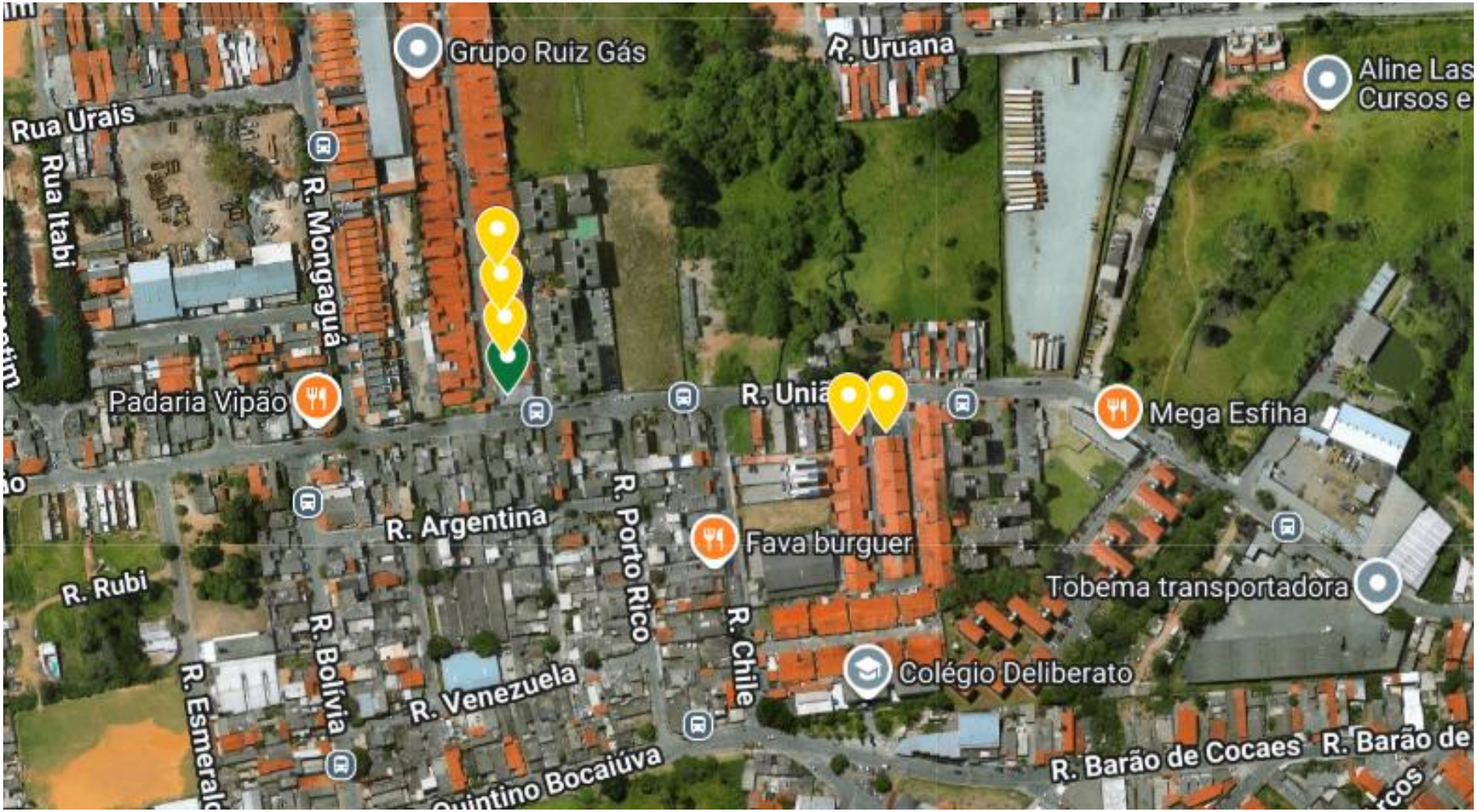
Nº do item	Endereço	Contato	Valor de Compra/Venda (R$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Terreno				Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nota de Localização	Esquina	Parcela do Terreno	
1	R. União, 896 - Jardim America, Poá - SP, 08555-600. Residencial Altos de Poá	Red Imóveis (11) 4741-4800	500.000,00	-	72,00	Baixa	0,95	6.597,22	Casa Padrão Simples	1,497	20	70	c	0,837	80%	Privilegiada	10,00	Não	20%	julho-26
2	R. União, 896 - Jardim America, Poá - SP, 08555-600. Residencial Altos de Poá	RS Consultoria de Imóveis (11) 99276-4804	550.000,00	-	92,00	Baixa	0,95	5.679,35	Casa Padrão Simples	1,497	20	70	c	0,837	80%	Privilegiada	10,00	Não	20%	julho-26
3	R. União, 896 - Jardim America, Poá - SP, 08555-600. Residencial Altos de Poá	Vivant Imobiliária (11) 4742-8080	350.000,00	-	53,00	Baixa	0,95	6.273,58	Casa Padrão Simples	1,497	20	70	c	0,837	80%	Privilegiada	10,00	Não	20%	julho-26
4	R. União, 665 - Jardim America, Poá - SP, 08555-680. Condominio Morada das Águas	ANDERSON BRAGA MONTEIRO (11) 98965-1966	390.000,00	-	77,00	Baixa	0,95	4.811,69	Casa Padrão Simples	1,497	20	70	c	0,837	80%	Privilegiada	10,00	Não	20%	julho-26
5	R. União, 665 - Jardim America, Poá - SP, 08555-680. Condominio Morada das Águas	CONCEPT IMOVEIS (11) 4748-1110	350.000,00	-	59,00	Baixa	0,95	5.635,59	Casa Padrão Simples	1,497	20	70	c	0,837	80%	Privilegiada	10,00	Não	20%	julho-26
AV	**R. União, 896 - Jardim America, Poá - SP, 08555-600. Residencial Altos de Poá**	-	-	-	**52,89**	-	-	-	**Casa Padrão Simples**	**1,497**	**20**	**70**	**c**	**0,837**	-	**Privilegiada**	**10,00**	**Não**	-	-

Nº do item	Endereço	Valor de Compra/Venda (R$)	Área construída (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Parcela Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias		Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno			Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
						Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Parcela Terreno	Fator Transposição	Fator esquina					
1	R. União, 896 - Jardim America, Poá - SP, 08555-600. Residencial Altos de Poá	500.000,00	72,00	6.597,22	80%	1,000	1,000	1,039	1,000	20%	1,000	1,000	6.597,22	259,33	6.856,56	1,039	6.856,56
2	R. União, 896 - Jardim America, Poá - SP, 08555-600. Residencial Altos de Poá	550.000,00	92,00	5.679,35	80%	1,000	1,000	1,072	1,000	20%	1,000	1,000	5.679,35	406,91	6.086,26	1,072	6.086,26
3	R. União, 896 - Jardim America, Poá - SP, 08555-600. Residencial Altos de Poá	350.000,00	53,00	6.273,58	80%	1,000	1,000	1,001	1,000	20%	1,000	1,000	6.273,58	3,26	6.276,84	1,001	6.276,84
4	R. União, 665 - Jardim America, Poá - SP, 08555-680. Condominio Morada das Águas	390.000,00	77,00	4.811,69	80%	1,000	1,000	1,048	1,000	20%	1,000	1,000	4.811,69	231,29	5.042,98	1,048	5.042,98
5	R. União, 665 - Jardim America, Poá - SP, 08555-680. Condominio Morada das Águas	350.000,00	59,00	5.635,59	80%	1,000	1,000	1,028	1,000	20%	1,000	1,000	5.635,59	156,15	5.791,74	1,028	5.791,74
Média															6.010,88	-	6.010,88

Valor unitário Saneado (R$/m²)	6.010,88
Desvio Padrão	666,42
Saneamento 30%	7.814,14
Saneamento -30%	4.207,61
Coeficiente de variação final	11,09%
Coeficiente de variação inicial	11,82%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	666,42
(1/2) ^ y	2,24
e	456,88
Amplitude do intervalo de confiança	15,20%

Valor de Mercado	R$	317.915,20
Valor de mercado arredondado	R$	318.000,00


Grupo Ruiz Gás
R. Uruana
Aline Las
Cursos e
Rua Urais
Rua Itabi
R. Mongaguá
Padaria Vipão
R. Unia
Mega Esfiha
R. Argentina
R. Porto Rico
Fava burguer
R. Rubi
Tobema transportadora
R. Bolívia
R. Chile
R. Esmeralo
R. Venezuela
Colégio Deliberato
Quintino Bocaiúva
R. Barão de Cocaes
R. Barão de