LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT5571
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010303329**	**23/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Rodrigo Barbosa da Silva**	**5070570287**
Proponente		CPF/CNPJ
CARLOS ROBERTO FLAQUER ROCHA		**103.543.978-69**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Abel Ferraz de Souza	**445**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim São Marcos	**Vargem Grande Paulista**	**SP**	**06732256**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Chácara	**9.496**	**1º CRI DE COTIA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 1.879.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 1.221.000,00

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)
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
-

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
-

15 - N° de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
710,70

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
710,70

21 - Área Averbada (em m²)
710,70

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
-	-	-	-	-

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
Córregos/Rios

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Jardim Mirador, Parque Ruth Maria, Jardim Giane.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Declive (< 10%)

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

11.757,00

04 - Testada/Frente (em metros)

0,01

05 - Fundos (em metros)

0,01

06 - Lado Direito (em metros)

0,01

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0,01

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?

Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Não

07 - Observações

Vistoria externa. Não foi possível verificar a condição das benfeitorias no imóvel.

08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Não

09 - Observações

Vistoria externa. Não foi possível verificar a condição das benfeitorias no imóvel.

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - 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$ 650.000,00



Endereço
Estr. do Solvadinho, 25 , Morada do Sol

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 650.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
17275,00	**Médio**	**Declive de 5% a 10%**
Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Sra. Vitória	**(11) 85370890**	**Segurana Imóveis**

AMOSTRA 2 — R$ 400.000,00



Endereço
R. Benedicto Soares, 913 , Jardim São Marcos

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 400.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
7167,00	**Médio**	**Declive até 5%**

URL
https://www.xavierimoveis.com.br/imovel/area-vargem-grande-paulista-7-167-m/AR0064-XAVN

AMOSTRA 3 — R$ 600.000,00



Endereço
R. Benedicto Soares, 637 , Jardim São Marcos

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 600.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
15869,00	**Médio**	**Declive de 5% a 10%**

URL
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/area-a-venda-15868-m-jardim-sao-marcos-vargem-2941914307.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=8&n_search_id=233ee50d-4557-4514-8fff-9fc4c3e8513c

AMOSTRA 4 — R$ 1.300.000,00



Endereço
R. Abel Ferraz de Souza, 349 , Morada do Sol

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Chácara	**5**	**3**	**0**
Área privativa	Valor		
525,00	**R$ 1.300.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	**Baixo**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
5000,00	**Médio**	**Aclive de 10% a 20%**	

URL
https://www.donizeteimobiliaria.com.br/4323/imoveis/venda-chacara-5-quartos-vargem-grande-paulista-sp

AMOSTRA 5 — R$ 650.000,00



Endereço
Estrada Elias Alves da Costa, 48 , Capela de São Pedro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Chácara	**3**	**3**	**0**
Área privativa	Valor		
200,00	**R$ 650.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Baixo**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
10000,00	**Médio**	**Declive de 5% a 10%**	

URL
https://www.donizeteimobiliaria.com.br/4653/imoveis/venda-chacara-3-quartos-capela-de-sao-pedro-vargem-grande-paulista-sp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.879.000,00**
Fator de liquidez	**0,6500**
Valor de venda forçada	**R$ 1.221.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.879.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 3 de Agosto de 2026

Rodrigo Barbosa da Silva
5070570287

- 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



Logradouro a Esquerda



Logradouro a Direita



Entrada



Identificação da Chácara



Identificação Numérica



Vista Frontal

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Item		Endereço	Contato	Preço (R$)	Área de terreno (m²)	Área sem restrições (m²)	Área com possíveis restrições (m²)	Área equivalente (m²)	Especulação	Fator oferta	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Localização	Nota de Localização	Zoneamento	Topografia	Data	Observações
														Zona			
Terreno nú	1	Estr. do Solvadinho, 25 - Jardim São Marcos, Vargem Grande Paulista - SP	Segurana Imóveis, Sra. Vitória - 11 98537-0890	650.000,00	17.275,00	17.275,00	0,00	17.275,00	Normal	0,90	33,86	Intermediária	8,00	ZM	Declive de 5% até 10%	ago-26	Conforme informações do corretor, área 100% aproveitável. Edificação não agrega valor.
	2	R. Benedicto Soares, 913-637 - Jardim São Marcos, Vargem Grande Paulista - SP, 06730-000	Xavier Imóveis, Sr. Valdeci - 11 99561-2184	400.000,00	7.167,00	7.167,00	0,00	7.167,00	Normal	0,90	50,23	Intermediária	8,00	ZM-1	Declive até 5%	ago-26	Conforme informações do corretor, área 100% aproveitável.
	3	R. Benedicto Soares, 913-637 - Jardim São Marcos, Vargem Grande Paulista - SP, 06730-000	Aciera Imóveis, Sra. Laysa/Elisabete - 11 4702-7455	600.000,00	15.869,00	15.869,00	0,00	15.869,00	Normal	0,90	34,03	Intermediária	8,00	ZM-1	Declive de 5% até 10%	ago-26	Conforme informações do corretor, área 100% aproveitável.
Terreno com benfeitorias	4	R. Abel Ferraz de Souza, 349 - Jardim São Marcos, Vargem Grande Paulista - SP	Ímobiliária Feras, Sr. Paiva - 15 98106-8848	1.300.000,00	5.000,00	700,00	4.300,00	1.889,81	Normal	0,90	36,77	Intermediária	8,00	ZPR	Em aclive até 20%	ago-26	No presente trabalho, foi considerado área do platô como área livre de restrição e o remanscente como 100% com eventual restrição ambiental.
	5	Estr. Elías Alves da Costa, 48 - Jardim Mirador, Vargem Grande Paulista - SP, 06736-004	Donizete Imóveis, Sr. Severo - 11 94792-3796	650.000,00	10.000,00	530,00	9.470,00	3.150,35	Alta	0,80	55,80	Intermediária	8,00	ZPR	Declive de 5% até 10%	ago-26	No presente trabalho, foi considerado área do platô como área livre de restrição e o remanscente como 100% com eventual restrição ambiental. Imóvel com elevada especulação.
Av		**R. Abel Ferraz de Souza, 346/445 - Jardim São Marcos, Vargem Grande Paulista - SP**			**11.757,00**	**4.500,00**	**7.257,00**	**6.508,01**	**-**	**-**		**Intermediária**	**8,00**	**ZPR**	**Declive até 5%**	**-**	

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº do item		Endereço	Preço (R$)	Área equivalente (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Fator Área	Fator Transposição	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Valor unitário descontado fator oferta	Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Média do valor Saneado por tipologia (R$/m²)	Valor Saneado (R$/m²)	Contador
Terreno nú	1	Estr. do Solvadinho, 25 - Jardim São Marcos, Vargem Grande Paulista - SP	650.000,00	17.275,00	33,86	1,1298	1,0000	1,00	1,06	1,00	33,86	6,33	40,19	1,19		40,19	1
	2	R. Benedicto Soares, 913-637 - Jardim São Marcos, Vargem Grande Paulista - SP, 06730-000	400.000,00	7.167,00	50,23	1,0244	1,0000	1,00	1,00	1,00	50,23	1,23	51,46	1,02	43,88	51,46	1
	3	R. Benedicto Soares, 913-637 - Jardim São Marcos, Vargem Grande Paulista - SP, 06730-000	600.000,00	15.869,00	34,03	1,1179	1,0000	1,00	1,06	1,00	34,03	5,96	39,98	1,18		39,98	1
Terreno com benfeitorias	4	R. Abel Ferraz de Souza, 349 - Jardim São Marcos, Vargem Grande Paulista - SP	1.300.000,00	1.889,81	36,77	0,8568	1,0000	1,00	1,06	1,00	36,77	-3,17	33,61	0,91		33,61	1
	5	Estr. Elías Alves da Costa, 48 - Jardim Mirador, Vargem Grande Paulista - SP, 06736-004	650.000,00	3.150,35	55,80	0,9133	1,0000	1,00	1,06	1,00	55,80	-1,65	54,15	0,97	43,88	54,15	1
Média													43,88	-		43,88	5

Valor unitário Saneado (R$/m²)	43,88
Desvio Padrão	8,62
Saneamento 30%	57,04
Saneamento -30%	30,72
Coeficiente de variação inicial	24,18%
Coeficiente de variação final	19,64%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	8,62
(1/2) ^ y	2,24
e	5,91
Amplitude do intervalo de confiança	26,93%

Valor de mercado	R$	285.566,24
Valor de mercado arredondado	R$	286.000,00

ENQUADRAMENTO EVOLUTIVO

Elementos

item	Edificação	Área Construída (m²)	Relação AT/AC	Classificação Padrão de Acabamento (IBAPE)	Classificação Padrão de Acabamento (CUB)	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	FOC	CC CUB			Benfeitorias (R$)	Custo Unitário Construção Depreciado (R$ / m²)
									Custo CUB SP(R$/m²)	Fator ponderação custo	BDI		
4	Casa	525,00	9,52	Casa Padrão Simples (+)	R1N	30	c	0,7411	2.175,81	1,164	1,2212	R$ 1.203.725,22	R$ 2.292,81
5	Casa	200,00	50,00	Casa Padrão Simples (-)	R1B	15	c	0,8784	2.175,81	0,836	1,2212	R$ 390.082,36	R$ 1.950,41

2175,81

2670,26

Avaliando

item	Edificação	Área Construída (m²)	Relação AT/AC	Classificação Padrão de Acabamento (IBAPE)	Classificação Padrão de Acabamento (CUB)	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	FOC	CC CUB			Benfeitorias (R$)	Custo Unitário Construção Depreciado (R$ / m²)
									Custo CUB SP(R$/m²)	Fator ponderação custo	BDI		
Av	Casa	710,70	16,54	Casa Padrão Simples (+)	R1N	20	d	0,8002	2.175,81	1,164	1,2212	R$ 1.759.477,51	R$ 2.475,70

FC	0,919
Valor Terreno	R$ 285.566,24
Valor Benfeitoria	R$ 1.759.477,51
Valor Patrimonial	**R$ 2.045.043,75**
Valor de Mercado	**R$ 1.879.247,69**
Valor de Mercado (Arredondado)	**R$ 1.879.000,00**

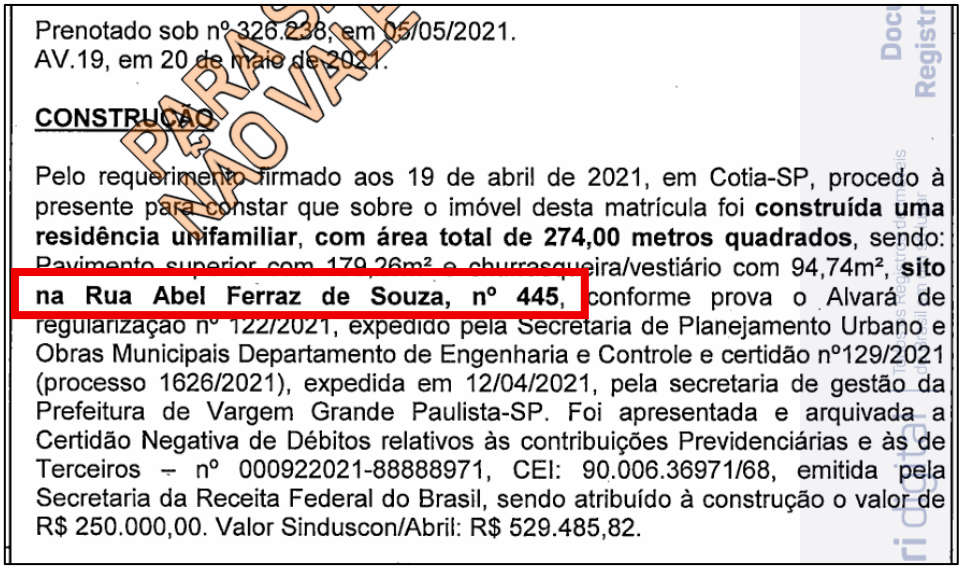
MAPA


Estr. da Bonanza
R. Benedicto Soares
Estr. Elias Alves da Costa
JARDIM SAO MARCOS
Rene Correa
1
2
3
4
5
Av

RESSALVAS

VINCULAÇÃO

O vínculo do avaliando se deu por meio da numeração fixada ao imóvel (de forma convencional), e está de acordo com a identificação que consta na matrícula/IPTU enviados pelo banco, sendo vínculo parcial.

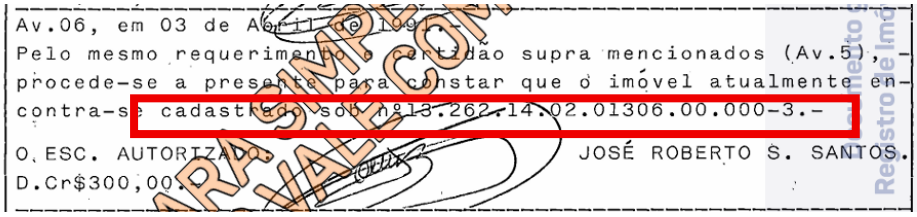


Prenotado sob nº 326.238, em 05/05/2021.
AV.19, em 20 de Maio de 2021.

CONSTRUÇÃO

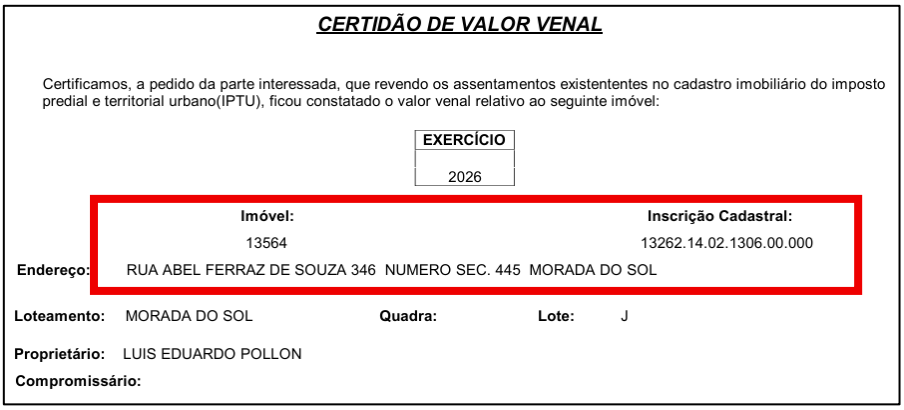
Pelo requerimento firmado aos 19 de abril de 2021, em Cotia-SP, procedo à presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi **construída uma residência unifamiliar**, **com área total de 274,00 metros quadrados**, sendo: Pavimento superior com 179,26m², churrasqueira/vestiário com 94,74m², **sito na Rua Abel Ferraz de Souza, nº 445**, conforme prova o Alvará de regularização nº 122/2021, expedido pela Secretaria de Planejamento Urbano e Obras Municipais Departamento de Engenharia e Controle e certidão nº129/2021 (processo 1626/2021), expedida em 12/04/2021, pela secretaria de gestão da Prefeitura de Vargem Grande Paulista-SP. Foi apresentada e arquivada a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições Previdenciárias e às de Terceiros – nº 000922021-88888971, CEI: 90.006.36971/68, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, sendo atribuído à construção o valor de R$ 250.000,00. Valor Sinduscon/Abril: R$ 529.485,82.

Fonte: matrícula nº.



Av.06, em 03 de Abril de 1991.
Pelo mesmo requerimento e certidão supra mencionados (Av.5), procede-se a presente para constar que o imóvel atualmente encontra-se cadastrado sob nº13.262.14.02.01306.00.000-3.-
O ESC. AUTORIZADO. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS.
D.Cr$300,00.

Inscrição cadastral atualizada.



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos existententes no cadastro imobiliário do imposto predial e territorial urbano(IPTU), ficou constatado o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

EXERCÍCIO
2026

Imóvel:	Inscrição Cadastral:
13564	13262.14.02.1306.00.000

Endereço: RUA ABEL FERRAZ DE SOUZA 346 NUMERO SEC. 445 MORADA DO SOL

Loteamento: MORADA DO SOL **Quadra:** **Lote:** J

Proprietário: LUIS EDUARDO POLLON

Compromissário:

Endereço no IPTU.



Identificação numérica. Fonte: acervo próprio.

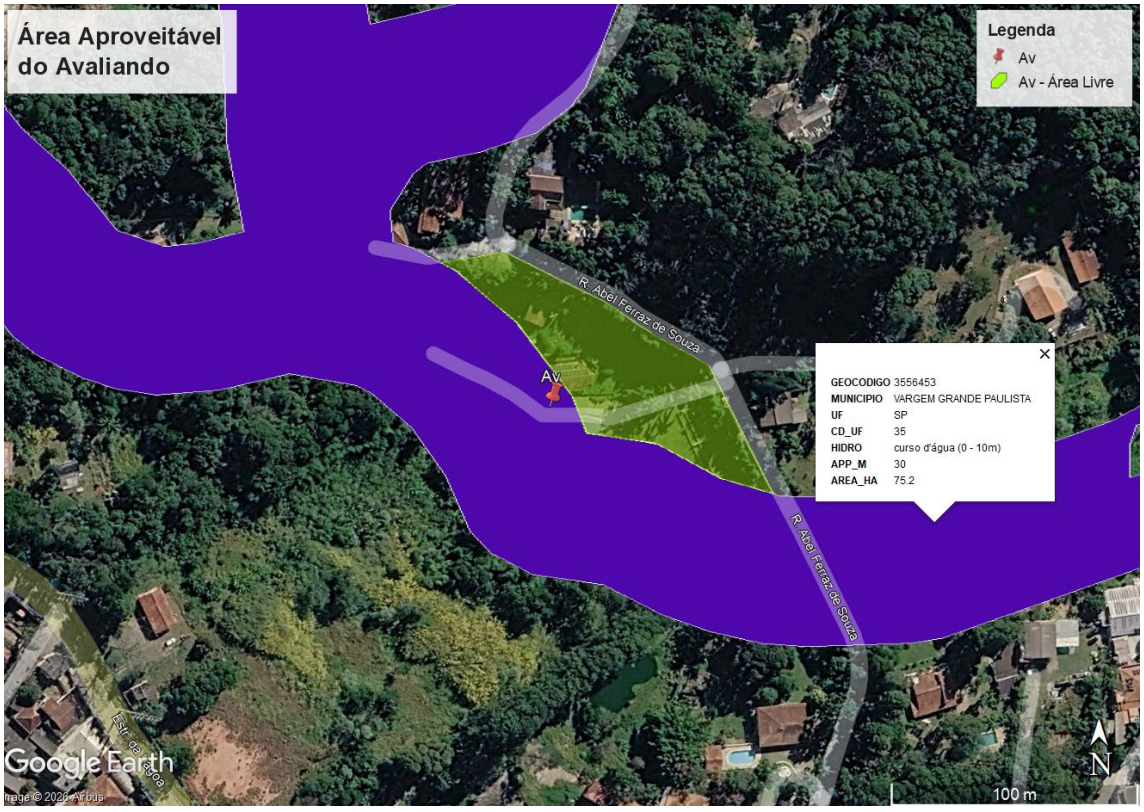
Entretanto, não é possível aferir a delimitação precisa do imóvel com base na documentação fornecida. Recomendamos o envio de planta de quadra e lote, matrícula com confrontantes ou levantamento planialtimétrico para o vínculo total.

ÁREAS COM RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

Em consulta aos arquivos shapefile disponibilizados pela FBDS (Fundação Brasileira de Desenvolvimento Sustentável), observou-se a existência de um curso d’água em parte do imóvel, fato também confirmado pelas fotos da vistoria interna no laudo de concessão fornecido pela instituição bancária, datado de 08/02/2022, onde é visível a existência de um córrego nos fundos do imóvel.



Fonte: vistoria interna do laudo de concessão.



Curso d’água conforme arquivos da FBDS. Fonte: imagens satélites do Google Earth adaptado pelo autor.

A documentação fornecida não foi suficiente para delimitar as confrontações do imóvel, não sendo possível determinar com certeza a área afetada pela existência de curso d'água no imóvel.

Foi considerada como área sem restrições o platô frontal onde estão localizadas as benfeitorias, e o remanescente como 100% com eventual restrição ambiental.

Conforme mapa apresentado das áreas estimadas com restrições o lote possui a seguinte distribuição de áreas:

Área de terreno (m²)	Área sem restrições (m²)	Área com possíveis restrições (m²)	Área equivalente (m²)
11.757,00	**4.500,00**	**7.257,00**	**6.508,01**

Obs.: Foi adotada a ponderação de área equivalentes, tanto para o objeto de avaliação como para os elementos comparativos.

Fatores de equivalência	
Area sem restrições (m²)	1,00
Área com restrições (m²)	0,2767