LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT7941
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010518095**	**04/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	**Marcos Fortunato Taveira**	**5.068.999.408**
Proponente		CPF/CNPJ
LUIS ORLANDO D'AGOSTINI MARIN		**568.447.000-91**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Sezinio Raimundo de Brito	**1028**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Bela Vista	**Gastão Vidigal**	**SP**	**15330084**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Prédio Comercial	**9.940**	**01º CRI NHANDEARA - SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
418,60m²	84,60m²
R$ 207,97/m²	R$ 1.155,81/m²
R$ 87.057,32	R$ 97.781,11

VALOR DE MERCADO

R$ 185.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 129.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Prédio Comercial

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
40

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Ruim

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

08 - Uso do Imóvel
Comercial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
84,60

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
84,60

21 - Área Averbada (em m²)
84,60

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
Trata-se de vistoria externa	1	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Comercial

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
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Comercial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

urbano

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - 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?

Não

05 - Observações

Área construída na matrícula: 84,60m²;
Área construída no IPTU: 282,53m²;

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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 - vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

MARIA hELENA

03 - Contato Telefônico Acompanhante

17 997029187

04 - Observações Finais

Imóvel residencial situado à Avenida Sezinio Raimundo de Brito nº 1028, Jardim Boa Vista, Município de Gastao Vidgal - SP. Coordenada de localização: 20°38'53.2"S 50°13'28.4"W

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Imóvel foi vinculado a documentação através da planta de quadra e lote.

A matrícula menciona uma de terreno de 418,60m² e uma área construída de 84,60m². O documento municipal menciona uma área construída de 282,53m².

Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade internas. Conforme vistoria externa, imóvel encontra-se em obras e ampliação. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Por falta de elementos amostrais na cidade, estendemos o raio das amostras para municipio de General Salgado, Auriflama e Valentim Gentil.

Caso seja averbada a área construída semelhante a certidão de valor venal, o valor seria aproximadamente: Área de terreno 418,60m² = R$ 87.000,00 Área construída de 282,53m² = R$ 327.000,00 ; Valor final de avaliação : R$ 414.000,00 Valor de liquidação forçada: R$ 290.000,00.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do “Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N” publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 55.000,00



Endereço
Residencial das Flores, 0/- , Residencial das Flores

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 55.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://thiagodiascorretor.com.br/comprar/sp/valentim-gentil/loteamento-das-flores/terreno/34496599

AMOSTRA 2 — R$ 70.000,00



Endereço
Parque Imperial II, 0/- , Parque Imperial II

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 70.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
275,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.avansiimoveis.com.br/imovel/terreno-auriflama-275-m/TE0228-AVBF

AMOSTRA 3 — R$ 65.000,00



Endereço
Jardim Sumaré, 0/- , Jardim Sumaré

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 65.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
307,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.devaimoveis.com.br/imoveis/venda/terreno/general-salgado-sp/jardim-sumare/terreno-id-23458/

AMOSTRA 4 — R$ 55.000,00



Endereço
Jardim Nova General, 0/- , Jardim Nova General

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 55.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
215,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-general-bairros-general-salgado-215m2-venda-RS55000-id-2851908633/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**III**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	40	Reparos simples|Reparos	80	50,00	0,332	20	0,466
1							
2							
3							
4							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	84,60	R$ 2.231,37	0,97	0,466	R$ 1.155,81	R$ 97.781,11
1						
2						
3						
4						

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	200,00	R$ 55.000,00	R$ 275,00	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R$ 225,23
2	275,00	R$ 70.000,00	R$ 254,55	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 217,64
3	307,00	R$ 65.000,00	R$ 211,73	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R$ 177,21
4	215,00	R$ 55.000,00	R$ 255,81	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 211,81

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
4	**R$ 207,97**	**R$ 145,58**	**R$ 270,36**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
4	**R$ 207,97**	**R$ 190,57**	**R$ 225,38**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
21.2275	**10.2069**	**1.64**	**0.1674**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
418,60	**R$ 207,97**	**R$ 87.057,32**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
84,60	**R$ 1.155,81**	**R$ 97.781,11**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 184.838,43**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 185.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 129.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 185.000,00**

COMENTÁRIOS

Caso seja averbada a área construída semelhante a certidão de valor venal, o valor seria aproximadamente: Área de terreno 418,60m² = R$ 87.000,00 Área construída de 282,53m² = R$ 327.000,00 ; Valor final de avaliação : R$ 414.000,00 Valor de liquidação forçada: R$ 290.000,00.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 23 de Setembro de 2026



Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

- 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 sem identificação



Vista 2 fachada



medidor desligado



identificação do logradouro



vista 1 logradouro



vista 2 logradouro



vizinho a direita



identificação vizinho a direita



Fachada lateral a direita



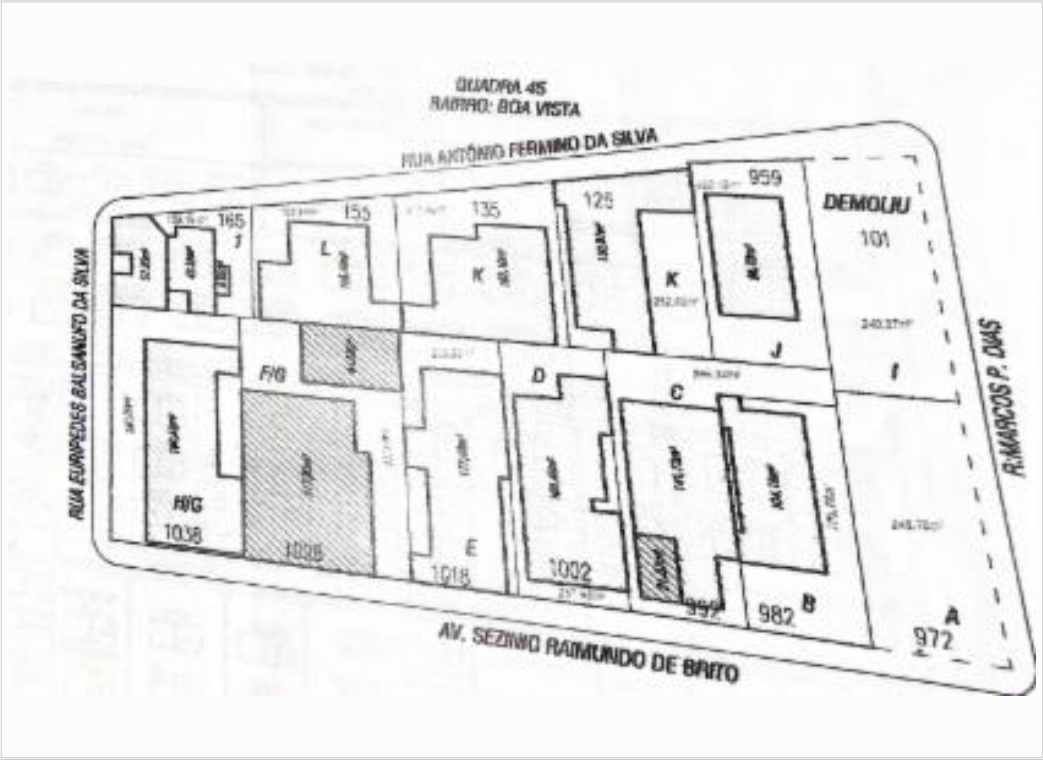
Vizinho a esquerda sem identificação



Fachada lateral a esquerda



Passeio



Planta de quadra e lote



20°38'53.2"S 50°13'28.4"W