LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT7723
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010493053**	**03/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	**Marcos Fortunato Taveira**	**5.068.999.408**
Proponente		CPF/CNPJ
Ordelei Galbiati		**109.322.078-39**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida dos Barrageiros	**1144**	**setor 02, quadra 0037, lote 06**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
CENTRO/PRIMAVERA	**Rosana**	**SP**	**12972100**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**2045**	**14792-6**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
267,75m²	198,08m²
R$ 230,58/m²	R$ 1.485,70/m²
R$ 61.737,27	R$ 294.286,66

VALOR DE MERCADO

R$ 356.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 249.000,00

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)
25

05 - Ano Construção
0

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
2

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
198,08

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
198,08

21 - Área Averbada (em m²)
198,08

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
Trata-se de vistoria externa	1	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Aeroporto
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Parque

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)
267,75

04 - Testada/Frente (em metros)
10,20

05 - Fundos (em metros)
10,20

06 - Lado Direito (em metros)
26,25

07 - Lado Esquerdo (em metros)
26,25

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 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 - fotos externas;

02 - Nome Acompanhante Vistoria

fotos externas;

03 - Contato Telefônico Acompanhante

fotos externas;

04 - Observações Finais

Endereço: Avenida dos Barrageiros, 1144
Complemento: QUADRA: 0037 LOTE:0006
Bairro: Primavera
Cidade/UF: Rosana/SP
Coordenadas: 22°31'45.8"S 52°56'55.0"W

Todas as metragens verificadas in loco encontram-se em conformidade com os dados constantes na documentação apresentada.

As informações utilizadas nesta avaliação foram extraídas dos documentos disponibilizados e das constatações realizadas durante a vistoria técnica.

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

Não existem ressalvas acerca do aceite da garantia.

Metodologia: A avaliação foi realizada com base no Método Evolutivo, conforme preconizado nas normas técnicas ABNT NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), observando-se o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão. As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, também denominado método sintético, com base na publicação Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. Neste trabalho, as edificações são classificadas de acordo com sua tipologia construtiva, sendo seus valores expressos em intervalos compatíveis com o Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N, divulgado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 330.000,00



Endereço
Travessa Helianthus QD 45, 45/- , Primavera

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

Área privativa	Valor
183,00	**R$ 330.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
456,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://nciprimavera.com.br/index.php/imoveis-venda/331-casa-para-venda-primavera-rosana-ca331

AMOSTRA 2 — R$ 370.000,00



Endereço
Rua Sebastião Almeida, 756/- , Jardim Nova Teodoro 1

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

Área privativa	Valor
98,75	**R$ 370.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.angelopettinariimoveis.com.br/imovel/3110733/casa-venda-teodoro-sampaio-sp-jardim-nova-teodoro-1

AMOSTRA 3 — R$ 350.000,00



Endereço
Rua Jose Miguel de Castro Andrade, 859/- , Centro

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

Área privativa	Valor
126,00	**R$ 350.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.angelopettinariimoveis.com.br/imovel/4307158/casa-venda-teodoro-sampaio-sp-centro

AMOSTRA 4 — R$ 150.000,00



Endereço
R. Serafim Pedro Gali, 1261/- , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
540,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-rosana-centro-540m2-RS150000/id-34017994/

AMOSTRA 5 — R$ 200.000,00



Endereço
Rua Estrela D' Oeste - Lote 08 QD 114, 1213/- , Primavera

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Terreno - Lote	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor
143,65	**R$ 200.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1		

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
896,95	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://nciprimavera.com.br/index.php/imoveis-venda/355-terreno-escriturado-para-venda-te355

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	25	Regular|Reparos simples	70	35,71	0,081	20	0,243
1	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370
2	10	Nova|Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
3	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
4	1						
5	1						

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	198,08	R$ 2.155,74	0,91	0,243	R$ 1.485,70	R$ 294.286,66
1	183,00	R$ 2.155,74	0,91	0,370	R$ 1.235,89	R$ 226.167,09
2	98,75	R$ 2.155,74	1,56	0,068	R$ 3.134,27	R$ 309.509,51
3	126,00	R$ 2.155,74	1,39	0,209	R$ 2.370,21	R$ 298.647,04
4						
5	143,65					

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	456,00	R$ 103.832,91	R$ 227,70	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R$ 219,28
2	250,00	R$ 60.490,49	R$ 241,96	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R$ 213,41
3	200,00	R$ 51.352,96	R$ 256,76	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R$ 214,91
4	540,00	R$ 150.000,00	R$ 277,78	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 272,50
5	896,95	R$ 200.000,00	R$ 222,98	1,00	0,90	1,16	1,00	-	-	-	-	-	-	1,160	S	R$ 232,79

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 230,58**	**R$ 161,40**	**R$ 299,75**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 230,58**	**R$ 213,71**	**R$ 247,44**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
24.6483	**10.6898**	**1.53**	**0.1463**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
267,75	**R$ 230,58**	**R$ 61.737,27**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
198,08	**R$ 1.485,70**	**R$ 294.286,66**

QUADRO DE RESUMO

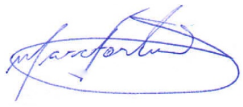
Valor de avaliação	**R$ 356.023,93**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 356.000,00**
Fator de liquidez	**0,7001**
Valor de venda forçada	**R$ 249.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 356.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 11 de Agosto 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



id



rua



rua



viz



viz



placa



22°31'45.8"S 52°56'55.0"W