LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU3441
RENEGOCIAÇÃO CI

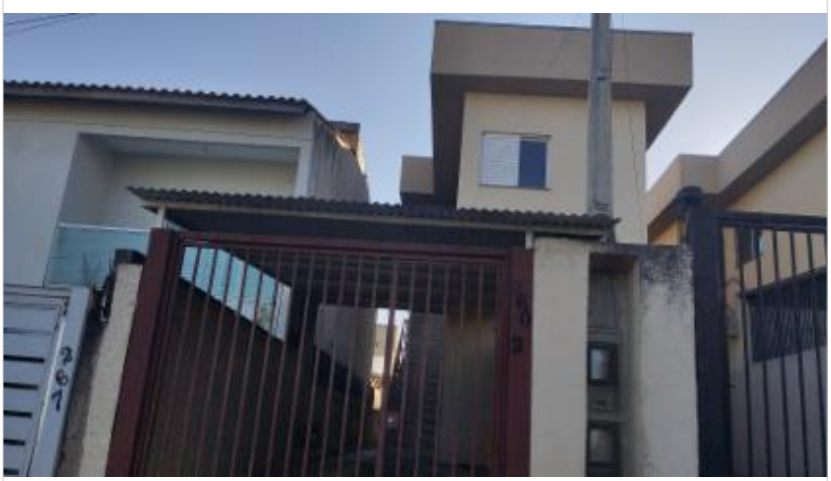
DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010275658**	**27/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
ERIC SILVERIO MONTICELLI DA COSTA		**421.192.398-60**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua da Flor de Maio	**260B**	**Residência 02, Condomínio Residencial das Oliveira**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Nova Cerejeira	**Atibaia**	**SP**	**12950648**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**127.805**	**01° CRI ATIBAIA - SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
175,00m²	56,80m²
R$ 775,59/m²	R$ 3.059,75/m²
R$ 135.727,58	R$ 173.793,78

VALOR DE MERCADO

R$ 310.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 217.000,00

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)
10

05 - Ano Construção
2018

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

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
0

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
56,80

19 - Área Comum (em m²)
21,00

20 - Área Total (em m²)
56,80

21 - Área Averbada (em m²)
77,80

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
Garagem	1	Contrapiso/brita	Pintura	Telha metálica

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
1

02 - Unidades por Andar
2

03 - N° Total de Unidades
2

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
Condomínio de duas casas, sendo a casa 1 no térreo e a casa 2 no pavimento superior.

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
TV a Cabo
TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Outros - Outros

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

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
Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro
Av. Jerônimo de Camargo, R. Nova Atibaia, Av. Pref. Antônio Júlio Toledo Garcia Lopes

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)
175,00

04 - Testada/Frente (em metros)
6,50

05 - Fundos (em metros)
6,50

06 - Lado Direito (em metros)
27,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
27,00

08 - Fração ideal (em %)
49,99

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 - Nao houve acompanhante, visto que foram apenas as fotos da vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Coordenadas: -23.129851628972993, -46.59369382024563

Área da matrícula Nº127.805: Fração Ideal: 49.99%; Construção: 77,80m²;
Área do IPTU Insc. Nº09.207.033.01.0134537: Construção: 56,80m²;
Área estimada no local: Terreno: 175m²;

Casa situado à Rua da Flor de Maio Nº260B - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº127.805.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 130.000,00



Endereço
Rua das Violetas Vermelhas, S/N , Nova Cerejeira

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 130.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
175,00	**Médio**	**Declive de 5% a 10%**

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 2 — R$ 320.000,00



Endereço
Rua da Flor de Maio, S/N , Nova Cerejeira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**0**
Área privativa	Valor		
57,00	**R$ 320.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
175,00	**Médio**	**Declive até 5%**	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 3 — R$ 320.000,00



Endereço
Rua da Flor de Maio, S/N , Nova Cerejeira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**0**
Área privativa	Valor		
55,00	**R$ 320.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
90,00	**Médio**	**Declive até 5%**	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 4 — R$ 320.000,00



Endereço
Rua da Flor de Maio, S/N , Nova Cerejeira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**0**
Área privativa	Valor		
56,00	**R$ 320.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
90,00	**Médio**	**Declive até 5%**	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 5 — R$ 350.000,00



Endereço
Avenida Prefeito Antônio Júlio Toledo Garcia Lopes, S/N , Jardim das Cerejeiras

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor
68,00	**R$ 350.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
90,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Nova|Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
1							
2	2	Nova(até 5 anos)	60	3,33		20	0,014
3	2	Nova(até 5 anos)	60	3,33		20	0,014
4	2	Nova(até 5 anos)	60	3,33		20	0,014
5	6	Nova|Regular	60	10,00	0,003	20	0,046

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	56,80	R$ 2.221,44	1,50	0,080	R$ 3.059,75	R$ 173.793,78
1						
2	57,00	R$ 2.221,44	1,50	0,014	R$ 3.278,94	R$ 186.899,51
3	55,00	R$ 2.221,44	1,90	0,014	R$ 4.168,22	R$ 229.251,92
4	56,00	R$ 2.221,44	1,90	0,014	R$ 4.168,22	R$ 233.420,14
5	68,00	R$ 2.221,44	1,90	0,046	R$ 4.032,94	R$ 274.239,91

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	175,00	R$ 130.000,00	R$ 742,86	1,00	0,90	1,00	1,11	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R$ 742,11
2	175,00	R$ 133.100,49	R$ 760,57	1,00	0,90	1,00	1,05	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 718,74
3	90,00	R$ 90.748,08	R$ 1.008,31	1,00	0,90	0,92	1,05	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R$ 880,26
4	90,00	R$ 86.579,86	R$ 962,00	1,00	0,90	0,92	1,05	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R$ 839,82
5	90,00	R$ 75.760,09	R$ 841,78	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 696,99

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 775,59**	**R$ 542,91**	**R$ 1.008,26**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 775,59**	**R$ 720,84**	**R$ 830,34**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
80.017	**10.317**	**1.53**	**0.1412**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
175,00	**R$ 775,59**	**R$ 135.727,58**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
56,80	**R$ 3.059,75**	**R$ 173.793,78**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 309.521,36**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 310.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 217.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 310.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 15 de Setembro de 2026



ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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.

28/08/2026 07:53 23°7'47"S / 46°35'37"W



Fachada do avaliando

28/08/2026 07:52 23°7'48"S / 46°35'37"W



Numeração do avaliando e do vizinho à direita

28/08/2026 07:52 23°7'48"S / 46°35'37"W



Numeração do vizinho à direita

28/08/2026 07:52 23°7'48"S / 46°35'37"W



Vizinho à direita

28/08/2026 07:53 23°7'47"S / 46°35'37"W



Fachada do vizinho à esquerda

28/08/2026 07:53 23°7'47"S / 46°35'37"W



Vizinho à esquerda e avaliando

28/08/2026 07:53 23°7'47"S / 46°35'37"W



Numeração do vizinho à esquerda

28/08/2026 07:51 23°7'49"S / 46°35'35"W



Placa da rua

28/08/2026 07:53 23°7'47"S / 46°35'37"W



Rua à direita



Rua à esquerda

28/08/2026 07:54 23°7'47"S / 46°35'37"W



Fachada do avaliando, vista da esquerda



Polígono



Localização



Croqui de amostras