LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT8391
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**10503435/10559187**	**06/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	**Marcos Fortunato Taveira**	**5.068.999.408**
Proponente		CPF/CNPJ
ANTONIO DONIZETTI MAMEDE NOGUEIRA		**887.713.428-34**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua José Benedito da Silva	**2B**	**Lote 15 da Quadra N**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Shangrilá	**Caçapava**	**SP**	**12287360**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**7.957**	**12201-0**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
125,00m²	**106,00m²**
R$ 975,69/m²	**R$ 1.984,69/m²**
R$ 121.960,72	**R$ 210.377,53**

VALOR DE MERCADO
R$ 332.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 233.000,00

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)
33

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
0

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
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
106,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
106,00

21 - Área Averbada (em m²)
106,00

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
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
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

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)

125,00

04 - Testada/Frente (em metros)

5,00

05 - Fundos (em metros)

5,00

06 - Lado Direito (em metros)

25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25,00

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 - vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

vistoria externa

04 - Observações Finais

Endereço: Rua José Benedito da Silva, 2B
Complemento: Lote 15 Quadra N
Bairro: Jardim Shangrilá
Cidade/UF: Caçapava/SP
Coordenadas: 23°06'32.0"S 45°42'59.4"W

Trata-se de uma vistoria externa.

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

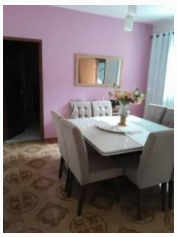
Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade internas. Conforme vistoria externa, imóvel encontra-se em obras e ampliação. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

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$ 351.000,00



Endereço
Rua José Benedito da Silva, 29/- , Vila Antônio Augusto Luíz

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
141,00	**R$ 351.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
40	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
125,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-antonio-augusto-luiz-bairros-cacapava-com-garagem-141m2-venda-RS351000-id-2880683104/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 320.000,00



Endereço
R. Francisco Ferreira Pinto, 32/- , Vila Antônio Augusto Luíz

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
115,00	**R$ 320.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
40	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
125,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-antonio-augusto-luiz-bairros-cacapava-com-garagem-115m2-venda-RS320000-id-2818543745/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 330.000,00



Endereço
Rua José Benedito da Silva, 152/- , Vila Antônio Augusto Luíz

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
121,00	**R$ 330.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
40	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
125,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-antonio-augusto-luiz-bairros-cacapava-com-garagem-121m2-venda-RS330000-id-2825678918/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 580.000,00



Endereço
Rua Doutor Pedro de Moura Alcântara, 604/- , Vila Antônio Augusto Luíz

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 580.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
560,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-antonio-augusto-luiz-bairros-cacapava-560m2-venda-RS580000-id-2873282517/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 430.000,00



Endereço
Rua Teodoro Pereira da Silva, 62/- , Vila Antônio Augusto Luíz

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 430.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
400,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-antonio-augusto-luiz-bairros-cacapava-400m2-venda-RS430000-id-2769204227/?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	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
1	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370
2	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370
3	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370
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	106,00	R$ 2.231,37	1,20	0,259	R$ 1.984,69	R$ 210.377,53
1	141,00	R$ 2.231,37	1,20	0,370	R$ 1.686,92	R$ 237.855,12
2	115,00	R$ 2.231,37	1,20	0,370	R$ 1.686,92	R$ 193.995,31
3	121,00	R$ 2.231,37	1,20	0,370	R$ 1.686,92	R$ 204.116,80
4						
5						

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	125,00	R$ 113.144,88	R$ 905,16	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 814,64
2	125,00	R$ 126.004,69	R$ 1.008,04	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 907,23
3	125,00	R$ 125.883,20	R$ 1.007,07	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 906,36
4	560,00	R$ 580.000,00	R$ 1.035,71	1,00	0,90	1,21	1,00	-	-	-	-	-	-	1,210	S	R$ 1.127,89
5	400,00	R$ 430.000,00	R$ 1.075,00	1,00	0,90	1,16	1,00	-	-	-	-	-	-	1,160	S	R$ 1.122,30

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 975,69**	**R$ 682,98**	**R$ 1.268,39**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 975,69**	**R$ 878,87**	**R$ 1.072,51**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
141.5003	**14.5026**	**1.53**	**0.1985**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
125,00	**R$ 975,69**	**R$ 121.960,72**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
106,00	**R$ 1.984,69**	**R$ 210.377,53**

QUADRO DE RESUMO

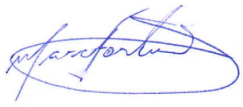
Valor de avaliação	**R$ 332.338,26**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 332.000,00**
Fator de liquidez	**0,6996**
Valor de venda forçada	**R$ 233.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 332.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 19 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 avaliando



número



placa da rua



logradouro



logradouro



vizinho



vizinho



Avaliando



23°06'32.0"S 45°42'59.4"W