LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS1380
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**057.987.558-00**	**18/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
DEISE MARIA LUNA ROSA PEREIRA		**057.987.558-00**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Carlota Caldini Luz	**125**	**Lote 18, Quadra A-10**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Piazza di Roma	**Sorocaba**	**SP**	**18051755**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**56.413**	**2º SOROCABA\SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	**135,38m²**
R$ 1.289,99/m²	**R$ 2.037,37/m²**
R$ 257.997,31	**R$ 275.819,74**

VALOR DE MERCADO

R$ 534.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 374.000,00

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
-

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 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
-

12 - Nº de Dormitórios
-

13 - Nº de Vagas Cobertas
-

14 - Nº de Vagas Descobertas
-

15 - Nº de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
135,38

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
135,38

21 - Área Averbada (em m²)
135,38

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 Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Lazer
Centro Comercial
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
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)
200,00

04 - Testada/Frente (em metros)
8,00

05 - Fundos (em metros)
25,00

06 - Lado Direito (em metros)
25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
8,00

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
Obs:
1) Coordenadas: 23°30'47.6"S 47°30'52.3"W
2)Os dados de área entre a matrícula e o IPTU estão totalmente consistentes (terreno 200,00 m² e edificações 135,38 m² em ambos). O IPTU 2026

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 360.000,00



Endereço
Avenida Professor Flávio Fazano, 19 , Jardim Piazza di Roma

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 360.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
240,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-piazza-di-roma-bairros-sorocaba-240m2-venda-RS360000-id-2769161148/?source=ranking%2Cfp

AMOSTRA 2

R$ 320.000,00



Endereço
Avenida Professor Flávio Fazano, 100 , Jardim Piazza di Roma

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 320.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
240,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-piazza-di-roma-bairros-sorocaba-240m2-venda-RS320000-id-2872260978/?source=ranking%2Cfp

AMOSTRA 3

R$ 550.000,00



Endereço
Rua Carlota Caldini Luz, 42 , Jardim Piazza di Roma

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

Área privativa	Valor
167,00	**R$ 550.000,00**

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

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sorocaba-jardim-piazza-di-roma-RS550000/id-45712791/

AMOSTRA 4

R$ 350.000,00



Endereço
Rua Carlota Caldini Luz, sn , Jardim Piazza di Roma

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

Área privativa	Valor
85,00	**R$ 350.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	**Médio**	**Regular/Reparos simples**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sorocaba-jardim-piazza-di-roma-200m2-RS350000/id-13712985/

AMOSTRA 5

R$ 610.000,00



Endereço
Rua Carlota Caldini Luz, 41 , Jardim Piazza di Roma

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**3**	**2**

Área privativa	Valor
116,00	**R$ 610.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Novo(até 9 anos)**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-piazza-di-roma-bairros-sorocaba-com-garagem-116m2-venda-RS610000-id-2650657075/?source=ranking%2Cfp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1							
2							
3	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
4	40	Regular/Reparos simples	70	57,14	0,081	20	0,395
5	5	Novo(até 9 anos)	70	7,14		20	0,030

CÁLCULO DE VALOR DA AREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	135,38	R$ 2.146,09	1,20	0,209	R$ 2.037,37	R$ 275.819,74
1						
2						
3	167,00	R$ 2.146,09	1,06	0,259	R$ 1.679,31	R$ 280.444,24
4	85,00	R$ 2.146,09	0,91	0,395	R$ 1.184,13	R$ 100.650,76
5	116,00	R$ 2.146,09	1,39	0,030	R$ 2.885,25	R$ 334.688,57

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	240,00	R$ 360.000,00	R$ 1.500,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	-	-	-	1,020	S	R$ 1.377,00
2	240,00	R$ 320.000,00	R$ 1.333,33	1,00	0,90	1,00	1,00	1,02	1,00	1,11	-	-	-	1,130	S	R$ 1.356,00
3	200,00	R$ 269.555,76	R$ 1.347,78	1,00	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,040	S	R$ 1.261,52
4	200,00	R$ 249.349,24	R$ 1.246,75	1,00	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,040	S	R$ 1.166,95
5	200,00	R$ 275.311,43	R$ 1.376,56	1,00	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,040	S	R$ 1.288,46

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Fator Extra I), F5 (Fator Extra II), F6 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.289,99**	**R$ 902,99**	**R$ 1.676,98**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.289,99**	**R$ 1.232,86**	**R$ 1.347,11**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
83,4845	**6,4717**	**1,53**	**0,0886**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
200,00	**R$ 1.289,99**	**R$ 257.997,31**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
135,38	**R$ 2.037,37**	**R$ 275.819,74**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 533.817,06**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 534.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 374.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 534.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 25 de Maio de 2026

Eng. José Roberto Gomes
060123927

- 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.



Rua Carlota Caldini Luz



Fachada avaliando.



Fachada avaliando.



Fachada avaliando.



Identificação numérica avaliando



Vizinho direito



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Vizinho esquerdo



Vizinho frente



Vizinho frente



Direita rua.



Esquerda Rua



CROQUI DO IMOVEL.