LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT2793
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010196999**	**13/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.	**José Ricardo Bechelli Mateus**	**5060881245**
Proponente		CPF/CNPJ
MARCOS DE MIRANDA		**178.097.168-08**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Mário Davelli	**50**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Eldorado	**Diadema**	**SP**	**09971602**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**34.582**	**CRI de Diadema/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
402,50m²	**188,36m²**
R$ 969,33/m²	**R$ 1.557,28/m²**
R$ 390.153,38	**R$ 293.329,74**

VALOR DE MERCADO
R$ 683.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 478.000,00

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)
30

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
2

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
Outro - ferro e madeira

18 - Área Privativa (em m²)
188,36

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
188,36

21 - Área Averbada (em m²)
188,36

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
casa	1	não vistoriada	não vistoriada	não vistoriada

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

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
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

Irregular

03 - Área (em m²)

402,50

04 - Testada/Frente (em metros)

22,36

05 - Fundos (em metros)

06 - Lado Direito (em metros)

07 - Lado Esquerdo (em metros)

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 - sem vistoria interna

02 - Nome Acompanhante Vistoria

0

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Avaliação pelo aspecto exxterno e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação.
A rua do avaliando não posssui identificação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 694.000,00



Endereço
Rua Luiz Ballestreri, 0 , Eldorado

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 694.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
604,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-condominio-praia-vermelha-eldorado-3032869598.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=e76e429c-fdc7-4335-b8c1-1e68b7cc956f

AMOSTRA 2 — R$ 350.000,00



Endereço
Rua Beta, 0 , Eldorado

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 350.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
328,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-eldorado-diadema-sp-de-10m-a-venda-por-r$-3037609710.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=12&n_search_id=e76e429c-fdc7-4335-b8c1-1e68b7cc956f

AMOSTRA 3 — R$ 600.000,00



Endereço
Rua Beta, 0 , Eldorado

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 600.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
562,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-eldorado-diadema-sp-de-10m-a-venda-por-r$-3008955164.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13&n_search_id=e76e429c-fdc7-4335-b8c1-1e68b7cc956f

AMOSTRA 4 — R$ 1.500.000,00



Endereço
Rua Olavo, 136 , Eldorado

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**3**	**5**

Área privativa	Valor
282,00	**R$ 1.500.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
800,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-praia-vermelha-bairros-diadema-com-garagem-282m2-venda-RS1500000-id-2886434837/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 1.300.000,00



Endereço
Avenida Central, 0 , Eldorado

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**5**	**5**	**5**

Área privativa	Valor
280,00	**R$ 1.300.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1070,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-praia-vermelha-diadema-2948368796.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=3&n_search_id=570f1c5d-c091-4cb7-88f7-1b61d561de92

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	80	37,50	0,025	20	0,221
1							
2							
3							
4	15	Regular	80	18,75	0,025	20	0,107
5	20	Regular	80	25,00	0,025	20	0,142

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	188,36	R$ 2.000,00	1,00	0,221	R$ 1.557,28	R$ 293.329,74
1						
2						
3						
4	282,00	R$ 2.000,00	1,00	0,107	R$ 1.786,00	R$ 503.652,00
5	280,00	R$ 2.000,00	0,80	0,142	R$ 1.372,80	R$ 384.384,00

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	604,00	R$ 694.000,00	R$ 1.149,01	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	0,952	S	R$ 984,86
2	328,00	R$ 350.000,00	R$ 1.067,07	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	0,952	S	R$ 914,63
3	562,00	R$ 600.000,00	R$ 1.067,62	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	0,952	S	R$ 915,10
4	800,00	R$ 996.348,00	R$ 1.245,44	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	0,952	S	R$ 1.067,52
5	1070,00	R$ 915.616,00	R$ 855,72	1,30	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	1,252	S	R$ 964,51

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Fator Extra II), F4 (Fator Extra III), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 969,33**	**R$ 678,53**	**R$ 1.260,12**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 969,33**	**R$ 926,27**	**R$ 1.012,38**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
62.9236	**6.4915**	**1.53**	**0.0888**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
402,50	**R$ 969,33**	**R$ 390.153,38**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
188,36	**R$ 1.557,28**	**R$ 293.329,74**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 683.483,13**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 683.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 478.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 683.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Bernardo do Campo, Terça-feira, 21 de Julho de 2026



José Ricardo Bechelli Mateus
5060881245

- 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.

16/07/2026 15:42 23°43'31"S / 46°37'47"W



vista da rua

16/07/2026 15:42 23°43'31"S / 46°37'47"W



vista da rua

16/07/2026 15:43 23°43'31"S / 46°37'47"W



fachada

16/07/2026 15:43 23°43'31"S / 46°37'47"W



fachada

16/07/2026 15:43 23°43'31"S / 46°37'47"W



acesso / identificação

16/07/2026 15:43 23°43'31"S / 46°37'47"W



acesso / identificação

16/07/2026 15:44 23°43'30"S / 46°37'47"W



vista da rua

16/07/2026 15:46 23°43'32"S / 46°37'47"W



Rua com quem o avaliando faz esquina