

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010300946	Data Solicitação 17/03/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente REGINA APARECIDA BERTATO		CPF/CNPJ 185.537.818-36

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda das Bromélias	Número 572	Complemento RESIDENCIAL PARQUE DAS ROSAS	
Bairro Chácara Roselândia	Município Cotia	UF SP	CEP 06702800
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 99.606	Núm. Registro de Imóveis CRI COTIA / SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
253,00m ²	178,27m ²
R\$ 864,64/m ²	R\$ 3.598,28/m ²
R\$ 218.754,09	R\$ 641.465,90
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 860.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 642.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL**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) 2
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 Outro - Vistoria externa	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Vistoria externa
17 - Esquadrias Outro - Vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 178.27
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 178.27
21 - Área Averbada (em m²) 178.27	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Vistoria externa	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal-alto

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

Jardins

Vigilância Eletrônica

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

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

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)

253

04 - Testada/Frente (em metros)

11.5

05 - Fundos (em metros)

11.5

06 - Lado Direito (em metros)

22

07 - Lado Esquerdo (em metros)

22

08 - Fração ideal (em %)

100

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 habitabilidade?

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

RESIDENCIAL PARQUE DAS ROSAS

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 1.040.000,00


Endereço
Alameda das Bromélias, 160 , Chácara Roselândia

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

Área privativa	Valor
200,00	R\$ 1.040.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
278,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-das-rosas-bairros-cotia-com-garagem-200m2-venda-RS1040000-id-2748371226/>

AMOSTRA 2
R\$ 1.285.000,00


Endereço
Estrada da Roselândia, 5005 , Parque Rizzo II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	6

Área privativa	Valor
300,00	R\$ 1.285.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
252,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-das-rosas-bairros-cotia-com-garagem-300m2-venda-RS1285000-id-2624551550/>

AMOSTRA 3
R\$ 1.150.000,00


Endereço
Alameda das Bromélias, 50 , Chácara Roselândia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	4

Área privativa	Valor
256,00	R\$ 1.150.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova Regular

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

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-parque-das-rosas-bairros-cotia-com-garagem-256m2-venda-RS1150000-id-2786903535/>

AMOSTRA 4
R\$ 1.300.000,00


Endereço
Estrada Carlos Antônio Pereira de Castro, 3471 , Pitas

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

Área privativa	Valor
350,00	R\$ 1.300.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
7	Médio	Nova Regular

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

URL

<https://www.formanovaimoveis.com.br/imovel/casa-cotia-4-quartos-350-m/CA3565-FORM?from=sale>

AMOSTRA 5
R\$ 975.000,00

Endereço
Rua Holambra, 5005 , Chácara Roselândia

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

Área privativa	Valor
210,00	R\$ 975.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova Regular

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

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-das-rosas-bairros-cotia-com-garagem-210m2-venda-RS975000-id-2683631032/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	2	Nova(até 5 anos)	70	2,86	0,000	20	0,012
1	5	Nova Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
2	5	Nova Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
3	5	Nova Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
4	7	Nova Regular	70	10,00	0,003	20	0,046
5	5	Nova Regular	70	7,14	0,003	20	0,033

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	178,27	R\$ 2.046,06	1,78	0,012	R\$ 3.598,28	R\$ 641.465,90
1	200,00	R\$ 2.046,06	1,97	0,033	R\$ 3.897,72	R\$ 779.544,77
2	300,00	R\$ 2.046,06	1,77	0,033	R\$ 3.502,02	R\$ 1.050.604,75
3	256,00	R\$ 2.046,06	1,77	0,033	R\$ 3.502,02	R\$ 896.516,05
4	350,00	R\$ 2.046,06	1,55	0,046	R\$ 3.025,51	R\$ 1.058.928,12
5	210,00	R\$ 2.046,06	1,77	0,033	R\$ 3.502,02	R\$ 735.423,33

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	278,00	R\$ 260.455,23	R\$ 936,89	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 843,20
2	252,00	R\$ 234.395,25	R\$ 930,14	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 837,13
3	250,00	R\$ 253.483,95	R\$ 1.013,94	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 912,54
4	250,00	R\$ 241.071,88	R\$ 964,29	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 867,86
5	250,00	R\$ 239.576,67	R\$ 958,31	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 862,48

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 864,64	R\$ 605,25	R\$ 1.124,03

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 864,64	R\$ 844,32	R\$ 884,96

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
29.6915	3.434	1.53	0.047

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
253,00	R\$ 864,64	R\$ 218.754,09
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
178,27	R\$ 3.598,28	R\$ 641.465,90

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 860.219,99
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 860.000,00
Fator de liquidez	0,7468
Valor de venda forçada	R\$ 642.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 860.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 18 de Março de 2025

**Eng. José Roberto Gomes**

0601238927

- 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 do condomínio



Fachada do condomínio



Id do condomínio



Logradouro a esquerda



Logradouro a direita



ID Logradouro



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Croqui localização



Croqui terreno