

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010543397	Data Solicitação 28/08/2026
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente DEBORAH SANTOS DE SIQUEIRA	CPF/CNPJ 838.129.972-15	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Leme	Número 141	Complemento Casa 13, Condomínio Residencial Ville Prime	
Bairro Parque Rincão	Município Cotia	UF SP	CEP 06705415
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 8.553	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	III
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA CONSTRUÍDA
101,27m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 6.569,31/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 665.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 489.000,00	

QUESTIONÁRIO**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 101,27
19 - Área Comum (em m²) 2,47	20 - Área Total (em m²) 103,47
21 - Área Averbada (em m²) 103,47	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos externa	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom

11 - Infraestrutura

Interfone
Jardins
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Outros - mista

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

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

externa

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)

91,83

04 - Testada/Frente (em metros)

0,01

05 - Fundos (em metros)

0,00

06 - Lado Direito (em metros)

0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0,00

08 - Fração ideal (em %)

2,93

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 - externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

externa

04 - Observações Finais

Casa 13, Condomínio Residencial Ville Prime

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 450.000,00



Endereço			
Estrada Normândia, 1100 , Jardim Pioneiro			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1
Área privativa	Valor		
110,00	R\$ 450.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-pioneiro-bairros-cotia-com-garagem-70m2-venda-RS450000-id-2739239830/			

AMOSTRA 2

R\$ 430.000,00



Endereço			
Estrada Normândia, 1100 , Jardim Pioneiro			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1
Área privativa	Valor		
110,00	R\$ 430.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-pioneiro-bairros-cotia-com-garagem-69m2-venda-RS430000-id-2736436230/			

AMOSTRA 3

R\$ 750.000,00



Endereço			
Estrada Leme, 141 , Parque Rincão			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2
Área privativa	Valor		
103,00	R\$ 750.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-rincao-bairros-cotia-com-garagem-103m2-venda-RS750000-id-2836687722/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 4

R\$ 1.800.000,00



Endereço			
Rua Saldanha Marinho, 160 , São Paulo II			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	2
Área privativa	Valor		
208,00	R\$ 1.800.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-viana-bairros-cotia-com-garagem-208m2-venda-RS1800000-id-2829153028/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 5R\$ 800.000,00



Endereço
Estrada Fernando Nobre, 1501 , Parque Rincão

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

Área privativa
168,00

Valor
R\$ 800.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-viana-bairros-cotia-com-garagem-168m2-venda-RS800000-id-2655383887/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão				Grau de fundamentação			
Comparativo direto de mercado	I				III			

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	110,00	R\$ 4.090,91	0,90	1,57	1,14	1,05	-	-	-	-	-	1,760	S	R\$ 6.480,00
2	110,00	R\$ 3.909,09	0,90	1,57	1,14	1,05	-	-	-	-	-	1,760	S	R\$ 6.192,00
3	103,00	R\$ 7.281,55	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.553,40
4	208,00	R\$ 8.653,85	0,90	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 7.321,16
5	168,00	R\$ 4.761,90	0,90	1,33	1,14	1,00	-	-	-	-	-	1,470	S	R\$ 6.299,99
		R\$ 5.739,46												R\$ 6.569,31

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.569,31	R\$ 4.598,52	R\$ 8.540,10

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.569,31	R\$ 6.265,54	R\$ 6.873,08
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
443.9591	6.7581	1.53	0.0925

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
101,27	R\$ 6.569,31	R\$ 665.273,94

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 665.273,94
Fator de liquidez	0,7349
Valor de venda forçada	R\$ 489.000,00

AValiação FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 665.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 2 de Setembro de 2026



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.



Condomínio



Condomínio



Log esq



Log dir.



Vizinho direito



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Vizinho esquerdo



Placa de rua tá quebrada



LOC