

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010536229	Data Solicitação 29/01/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente BEATRIZ MORAES DA SILVA		CPF/CNPJ 541.357.988-88

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Cassino	Número 195	Complemento CS 1, COND. RESID. PRIME FRONDOSO	
Bairro Parque Frondoso	Município Cotia	UF SP	CEP 06709615
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 161.853	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE COTIA	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****152,85m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 7.518,51/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.149.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 804.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 2
05 - Ano Construção 2024	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 - N° Pavimentos da Unidade 0
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) 152,85
19 - Área Comum (em m²) 1,10	20 - Área Total (em m²) 153,95
21 - Área Averbada (em m²) 153,95	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
Trata-se de vistoria externa	1	-	-	-

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 1,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone 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 Ônibus Coleta de Lixo Escola 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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Declive (< 10%)	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 195,13	04 - Testada/Frente (em metros) 6,43
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 0,82

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 - Trata-se de vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	
04 - Observações Finais Avaliação válida para a Casa nº 01, integrante do Condomínio Residencial Prime Frondoso, situado à Rua Cassino, 195, Granja Vianna, Município de Cotia - SP. Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O avaliando possui área privativa total de 152,85m² e fração ideal de 0,82% sobre o lote onde foi construído o condomínio. Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. A divisão interna, encontra-se averbada em matrícula. Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Mercado de Imóveis. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão. Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores, contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.280.000,00
	<p>Endereço Rua Cassino, 195/- , Granja Viana</p> <p>Tipo de Imóvel Casa</p> <p>Qtd. Quartos 3</p> <p>Qtd. Banheiros 3</p> <p>Qtd. Vagas 2</p> <p>Área privativa 160,00</p> <p>Valor R\$ 1.280.000,00</p> <p>Idade aparente 2</p> <p>Padrão de acabamento Médio</p> <p>Estado de conservação Nova(até 5 anos)</p> <p>Área do terreno 1,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-viana-bairros-cotia-com-garagem-160m2-venda-RS1280000-id-273408674/?source=ranking%2Ccrp</p>
AMOSTRA 2	R\$ 960.000,00
	<p>Endereço Estrada Velha de Sorocaba, 649/- , Parque Frondoso</p> <p>Tipo de Imóvel Casa</p> <p>Qtd. Quartos 4</p> <p>Qtd. Banheiros 3</p> <p>Qtd. Vagas 2</p> <p>Área privativa 120,00</p> <p>Valor R\$ 960.000,00</p> <p>Idade aparente 12</p> <p>Padrão de acabamento Médio</p> <p>Estado de conservação Regular</p> <p>Área do terreno 1,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-parque-frondoso-bairros-cotia-com-garagem-120m2-venda-RS960000-id-2865546967/?source=ranking%2Ccrp</p>
AMOSTRA 3	R\$ 1.180.000,00
	<p>Endereço Avenida Fernando Nobre, 1777/- , Granja Viana</p> <p>Tipo de Imóvel Casa</p> <p>Qtd. Quartos 3</p> <p>Qtd. Banheiros 2</p> <p>Qtd. Vagas 2</p> <p>Área privativa 146,00</p> <p>Valor R\$ 1.180.000,00</p> <p>Idade aparente 2</p> <p>Padrão de acabamento Médio</p> <p>Estado de conservação Nova(até 5 anos)</p> <p>Área do terreno 1,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-viana-bairros-cotia-com-garagem-146m2-venda-RS1180000-id-2844313213/?source=ranking%2Ccrp</p>
AMOSTRA 4	R\$ 700.000,00
	<p>Endereço Rua Howard Archibal Acheson Júnior, 250/- , Jardim da Gloria</p> <p>Tipo de Imóvel Casa</p> <p>Qtd. Quartos 3</p> <p>Qtd. Banheiros 2</p> <p>Qtd. Vagas 2</p> <p>Área privativa 97,00</p> <p>Valor R\$ 700.000,00</p> <p>Idade aparente 8</p> <p>Padrão de acabamento Médio</p> <p>Estado de conservação NovoRegular</p> <p>Área do terreno 1,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-viana-bairros-cotia-com-garagem-97m2-venda-RS700000-id-2843799954/?source=ranking%2Ccrp</p>
AMOSTRA 5	R\$ 1.100.000,00
	<p>Endereço Rua Peloponeso, 314/- , Jardim Semiramis</p> <p>Tipo de Imóvel Casa</p> <p>Qtd. Quartos 3</p> <p>Qtd. Banheiros 3</p> <p>Qtd. Vagas 2</p> <p>Área privativa 123,00</p> <p>Valor R\$ 1.100.000,00</p> <p>Idade aparente 1</p> <p>Padrão de acabamento Médio</p> <p>Estado de conservação Nova(até 5 anos)</p> <p>Área do terreno 1,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-viana-bairros-cotia-com-garagem-123m2-venda-RS1100000-id-2761076955/?source=ranking%2Ccrp</p>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	160,00	R\$ 8.000,00	0,90	1,00	0,99	1,01	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 7.200,00
2	120,00	R\$ 8.000,00	0,90	1,14	1,09	0,94	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 8.424,00
3	146,00	R\$ 8.082,19	0,90	1,00	0,99	0,99	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 7.128,49
4	97,00	R\$ 7.216,49	0,90	1,14	1,04	0,94	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 7.274,23
5	123,00	R\$ 8.943,09	0,90	1,00	0,99	0,95	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 7.565,85
		R\$ 8.048,36												R\$ 7.518,51

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.518,51	R\$ 5.262,96	R\$ 9.774,07

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.518,51	R\$ 7.153,97	R\$ 7.883,06
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
532.7733	7.0862	1.53	0.097

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
152,85	R\$ 7.518,51	R\$ 1.149.204,98

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.149.204,98
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 804.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.149.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 6 de Fevereiro 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 DEBENCIAL 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.

03/02/2026 10:56

23°35'13"S / 46°49'33"W



Fachada



Aspecto Logradouro

03/02/2026 10:57

23°35'12"S / 46°49'32"W



Vizinho a direita



Identificação do condomínio

03/02/2026 10:57

23°35'12"S / 46°49'32"W



Fachada do condomínio

03/02/2026 10:58

23°35'12"S / 46°49'32"W



Aspecto Logradouro