LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT5241
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010097012**	**22/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
WESLEY TADEU FERREIRA		**375.003.718-37**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Pirajussara	**651**	**Casa 02**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Rio das Pedras	**Cotia**	**SP**	**06703783**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**132.501**	**CRI de Cotia/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

146,40m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.965,31/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 727.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 523.000,00

QUESTIONÁRIO

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)
10

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 - N° Pavimentos da Unidade
-

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
-

15 - N° de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
146,40

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
146,40

21 - Área Averbada (em m²)
146,40

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
Vistoria Externa	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
-

02 - Unidades por Andar
-

03 - N° Total de Unidades
-

04 - N° de Elevadores
-

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

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
Regular

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
Aeroporto
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
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)
141,57

04 - Testada/Frente (em metros)
5,50

05 - Fundos (em metros)
0,00

06 - Lado Direito (em metros)
0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0,00

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Prestador = Luis Felipe Souza Oliveira; Crea = 5071205282; CPF = 45136755865.
Observações: Vistoria Externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 760.000,00



Endereço
R. Cagliari, 225/- , Jardim Rio das Pedras

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

Área privativa	Valor
125,00	**R$ 760.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-cotia-jardim-rio-das-pedras-125m2-RS760000/id-43249123/

AMOSTRA 2 — R$ 800.000,00



Endereço
R. Cagliari, 225/- , Jardim Rio das Pedras

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

Área privativa	Valor
125,00	**R$ 800.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-cotia-jardim-rio-das-pedras-125m2-RS800000/id-43314491/

AMOSTRA 3 — R$ 790.000,00



Endereço
R. Cagliari, 225/- , Jardim Rio das Pedras

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

Área privativa	Valor
131,00	**R$ 790.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.casaurbanimobiliaria.com.br/imoveis/casa-venda-e-locacao-3-dormitorios-4-vagas-131m2-cotia-jardim-rio-das-pedras-CA0694

AMOSTRA 4 — R$ 780.000,00



Endereço
R. Cagliari, 225/- , Jardim Rio das Pedras

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

Área privativa	Valor
133,00	**R$ 780.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-d-este-bairros-cotia-com-garagem-133m2-venda-RS780000-id-2791416649/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 850.000,00



Endereço
R. Cagliari, 225/- , Jardim Rio das Pedras

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

Área privativa	Valor
131,00	**R$ 850.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.ciazulimoveis.com.br/properties/mais-de-3-imoveis-a-venda-rua-cagliari-225-jardim-rio-das-pedras/?srsltid=AfmBOoqDl2f6Gv4KY-kwj7rAVWHKxl9mBOWg5m9OMQJErcUbwFnNipbv

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	125,00	R$ 6.080,00	0,90	1,00	1,00	0,96	0,97	-	-	-	-	0,930	S	R$ 5.088,96
2	125,00	R$ 6.400,00	0,90	1,00	0,95	0,96	0,98	-	-	-	-	0,890	S	R$ 5.126,40
3	131,00	R$ 6.030,53	0,90	1,00	0,93	0,97	0,97	-	-	-	-	0,870	S	R$ 4.721,90
4	133,00	R$ 5.864,66	0,90	1,00	0,95	0,98	0,97	-	-	-	-	0,900	S	R$ 4.750,37
5	131,00	R$ 6.488,55	0,90	1,00	0,93	0,97	0,98	-	-	-	-	0,880	S	R$ 5.138,93
		R$ 6.172,75												**R$ 4.965,31**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.965,31**	**R$ 3.475,72**	**R$ 6.454,91**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.965,31**	**R$ 4.821,45**	**R$ 5.109,18**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
210.254	**4.2345**	**1.53**	**0.0579**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
146,40	**R$ 4.965,31**	**R$ 726.922,00**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 726.922,00**
Fator de liquidez	**0,7192**
Valor de venda forçada	**R$ 523.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 727.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 7 de Agosto de 2026



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- 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



Identificação



Vista da rua



Vista da rua



Elementos