LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR0483
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010334616**	Data Solicitação **26/03/2026**
Empresa responsável **AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E**	Avaliador responsável **Eng. José Roberto Gomes**	CREA **0601238927**
Proponente **BENEDITO DE JESUS MARIA**		CPF/CNPJ **402.297.345-53**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Avenida Campinas**	Número **889**	Complemento	
Bairro **Arraial Paulista**	Municipio **Taboão da Serra**	UF **SP**	CEP **06780200**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **10.299**	Núm. Registro de Imóveis **01º CRI TABOÃO DA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
92,24m²	131,71m²
R$ 1.327,02/m²	R$ 3.099,65/m²
R$ 122.404,35	R$ 408.254,53

VALOR DE MERCADO

R$ 531.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 378.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

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 - Nº Pavimentos da Unidade
2

11 - Nº de Banheiros
1

12 - Nº de Dormitórios
1

13 - Nº de Vagas Cobertas
2

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
131,71

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
131,71

21 - Área Averbada (em m²)
131,71

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
-	-	-	-	-

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
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
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
92,24

04 - Testada/Frente (em metros)
9,41

05 - Fundos (em metros)

06 - Lado Direito (em metros)
19,49

07 - Lado Esquerdo (em metros)
17,00

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 - vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
vistoria externa

04 - Observações Finais
vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 625.000,00



Endereço
Rua Murilo Faraco, 41 , Parque Pinheiros

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

Área privativa	Valor
178,00	R$ 625.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Novo/Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
140,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-pinheiros-barros-taboao-da-serra-com-garagem-178m2-venda-RS625000-id-2648946163/

AMOSTRA 2

R$ 620.000,00



Endereço
Rua Lázaro Coelho dos Santos, 96 , Parque Pinheiros

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

Área privativa	Valor
180,00	R$ 620.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Novo/Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
120,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-pinheiros-barros-taboao-da-serra-com-garagem-180m2-venda-RS620000-id-2560237569/

AMOSTRA 3

R$ 450.000,00



Endereço
Rua Vicente Ordari Braz, 37 , Jardim Oliveiras

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

Área privativa	Valor
99,00	R$ 450.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Novo/Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-oliveiras-barros-taboao-da-serra-com-garagem-99m2-venda-RS450000-id-2545354079/

AMOSTRA 4

R$ 490.000,00



Endereço
Rua Frederico Fiedler, 167 , Jardim Maria Rosa

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

Área privativa	Valor
115,00	R$ 490.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Novo/Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-maria-rosa-barros-taboao-da-serra-com-garagem-115m2-venda-RS530000-id-2511961542/

AMOSTRA 5

R$ 550.000,00



Endereço
Rua São Gabriel, 17 , Arraial Paulista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2

Área privativa	Valor
150,00	R$ 550.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Novo/Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-arraial-paulista-barros-taboao-da-serra-com-garagem-150m2-venda-RS550000-id-2877348280/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Novo/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
1	25	Novo/Regular	70	35,71	0,003	20	0,195
2	15	Novo/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
3	10	Novo/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
4	10	Novo/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
5	20	Novo/Regular	70	28,57	0,003	20	0,149

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	Valor Terreno	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	131,71		R$ 2.131,81	1,56	0,068	R$ 3.099,65	R$ 408.254,53
1	178,00		R$ 2.131,81	1,39	0,195	R$ 2.378,52	R$ 423.377,34
2	180,00		R$ 2.131,81	1,39	0,106	R$ 2.641,49	R$ 475.468,50
3	99,00		R$ 2.131,81	1,39	0,068	R$ 2.753,77	R$ 272.623,21
4	118,00		R$ 2.131,81	1,39	0,068	R$ 2.753,77	R$ 324.944,84
5	150,00		R$ 2.131,81	1,39	0,149	R$ 2.514,44	R$ 377.166,01

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	140,00	R$ 201.622,66	R$ 1.440,16	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R$ 1.386,88
2	100,00	R$ 144.531,50	R$ 1.445,32	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 1.352,81
3	125,00	R$ 177.376,79	R$ 1.419,01	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 1.340,97
4	125,00	R$ 165.055,16	R$ 1.320,44	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 1.247,82
5	125,00	R$ 172.833,99	R$ 1.382,67	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 1.306,62

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.327,02**	**R$ 928,91**	**R$ 1.725,13**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.327,02**	**R$ 1.290,92**	**R$ 1.363,12**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
52,7535	**3,9763**	**1,53**	**0,0544**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
92,24	**R$ 1.327,02**	**R$ 122.404,35**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
131,71	**R$ 3.099,65**	**R$ 408.254,53**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 530.658,88**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 531.000,00**
Fator de liquidez	**0,7114**
Valor de venda forçada	**R$ 378.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 531.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 27 de Março de 2026

Eng. José Roberto Gomes
0601230927

- 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 seguindo 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.

27/03/2026 12:45 23°37'26"S / 46°47'20"W



fachada

27/03/2026 12:43 23°37'26"S / 46°47'20"W



vizinho

27/03/2026 12:43 23°37'26"S / 46°47'20"W



rua

27/03/2026 12:45 23°37'26"S / 46°47'19"W



fachada

27/03/2026 12:45 23°37'26"S / 46°47'19"W



rua

27/03/2026 12:45 23°37'26"S / 46°47'20"W



fachada

27/03/2026 12:46 23°37'26"S / 46°47'20"W



fachada

27/03/2026 12:46 23°37'26"S / 46°47'20"W



fachada

27/03/2026 12:46 23°37'26"S / 46°47'20"W



avaliando

27/03/2026 12:46 23°37'26"S / 46°47'19"W



medidores

27/03/2026 12:49 23°37'21"S / 46°47'24"W



logradouro



fachada



fachada



fachada



fachada



rua



vizinho