

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 00010107355	Data Solicitação 11/09/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente ANDERSON FLAVIO DA SILVA		CPF/CNPJ 396.873.648-66

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Gloriosa	Número 131	Complemento CASA 1	
Bairro Jardim Japão (Caucaia do Alto)	Município Cotia	UF SP	CEP 06726784
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 118.236	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****125,00m²****R\$ 511,88/m²****R\$ 63.985,24****ÁREA CONSTRUÍDA****96,60m²****R\$ 2.473,55/m²****R\$ 238.944,83****VALOR DE MERCADO****R\$ 303.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 222.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 96,60
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 96,60
21 - Área Averbada (em m²) 96,60	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
-	-	-	-	-

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 Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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) 125,00	04 - Testada/Frente (em metros) 5,00
05 - Fundos (em metros) 5,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

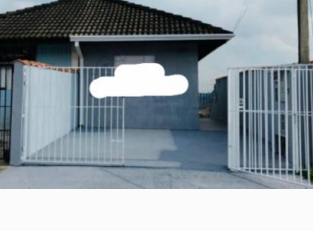
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito com garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula 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 vistoria externa

AMOSTRAS

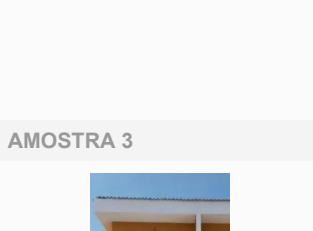
AMOSTRA 1 R\$ 359.000,00

	Endereço Rua Gloriosa, 127, Jardim Japão (Caucaia do Alto)			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
Área privativa 97,00	Valor R\$ 359.000,00			
Idade aparente 2	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo/Regular		
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-aguassai-bairros-cotia-com-garagem-97m2-venda-RS359900-id-2821249482/?source=ranking%2Crp				

AMOSTRA 2 R\$ 220.000,00

	Endereço Rua Liliac, 295, Jardim Japão (Caucaia do Alto)			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2	
Área privativa 75,00	Valor R\$ 220.000,00			
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo/Regular		
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-aguassai-bairros-cotia-com-garagem-75m2-venda-RS220000-id-2811312724/?source=ranking%2Crp				


AMOSTRA 3 R\$ 410.000,00

	Endereço Rua Gerbera, 100, Jardim Japão (Caucaia do Alto)			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2	
Área privativa 76,00	Valor R\$ 410.000,00			
Idade aparente 2	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo/Regular		
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-cotia-jardim-japao-caucaia-do-alto-125m2-RS410000/id-30475434/				

AMOSTRA 4 R\$ 580.000,00

	Endereço Rua Gerbera, 110, Jardim Japão (Caucaia do Alto)			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2	
Área privativa 110,00	Valor R\$ 580.000,00			
Idade aparente 2	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo/Regular		
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-cotia-jardim-japao-caucaia-do-alto-110m2-RS580000/id-30475434/				

AMOSTRA 5 R\$ 430.000,00

	Endereço Rua Lisanto, 120, Jardim Japão (Caucaia do Alto)			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2	
Área privativa 188,00	Valor R\$ 430.000,00			
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo/Regular		
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-cotia-jardim-japao-caucaia-do-alto-125m2-RS430000/id-17073719/				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14	0,000	20	0,030
1	2	Novo/Regular	70	2,86	0,003	20	0,014
2	5	Novo/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
3	2	Novo/Regular	70	2,86	0,003	20	0,014
4	2	Novo/Regular	70	2,86	0,003	20	0,014
5	20	Novo/Regular	70	28,57	0,003	20	0,149

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	96,60	R\$ 2.104,87	1,21	0,030	R\$ 2.473,55	R\$ 238.944,83
1	97,00	R\$ 2.104,87	1,39	0,014	R\$ 2.876,51	R\$ 279.021,17
2	75,00	R\$ 2.104,87	1,06	0,033	R\$ 2.149,39	R\$ 161.204,42
3	76,00	R\$ 2.104,87	2,21	0,014	R\$ 4.594,94	R\$ 349.215,41
4	110,00	R\$ 2.104,87	2,21	0,014	R\$ 4.594,94	R\$ 505.443,36
5	188,00	R\$ 2.104,87	1,06	0,149	R\$ 1.891,55	R\$ 355.612,16

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	125,00	R\$ 79.978,83	R\$ 639,83	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 587,36
2	125,00	R\$ 58.795,58	R\$ 470,36	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 431,79
3	125,00	R\$ 60.784,59	R\$ 486,28	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 446,40
4	125,00	R\$ 74.556,64	R\$ 596,45	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 547,54
5	125,00	R\$ 74.387,84	R\$ 595,10	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 546,30

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 511,88	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 358,32	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 665,45
-------------------	------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 511,88	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 464,90	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 558,86
-------------------	------------------------------------	---	---

Desvio padrão 68.6583	Coef. Variação 13.4129	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1836
--------------------------	---------------------------	----------------------	------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 125,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 511,88	Valor parcial (R\$) R\$ 63.985,24
--------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Área construída averbada (m²) 96,60	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.473,55	Valor parcial (R\$) R\$ 238.944,83
--	---	---------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 302.930,07
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 303.000,00
Fator de liquidez	0,7327
Valor de venda forçada	R\$ 222.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 303.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 30 de Outubro 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.



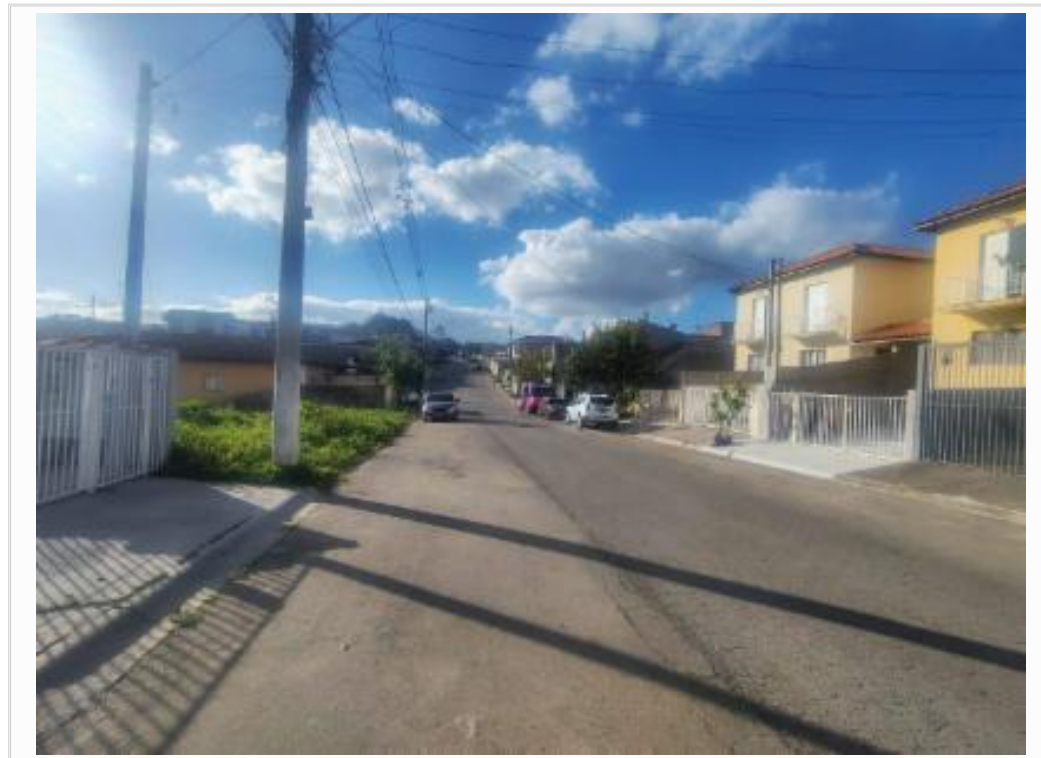
fachada



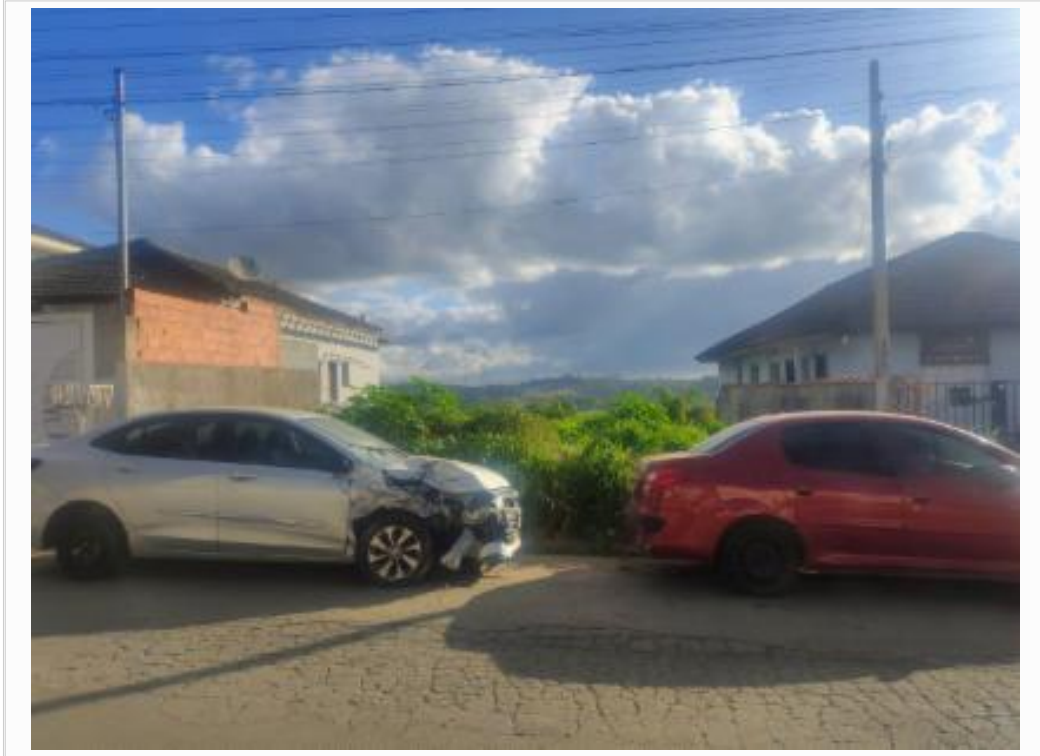
Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho a esquerda



vizinho frente



vizinho frente id



Vizinho a direita



Vizinho a direita id



Identificação do avaliado