LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAQ7374
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010085201**	**13/03/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
CLISMAN BORGES DE OLIVEIRA		**405.775.818-64**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Osório Franco Vilhena	**1301**	**Apto 44, Bloco 10, Cond. Residencial Espanha**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Nova Curuçá	**São Paulo**	**SP**	**08030590**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**208.937**	**12º CRI DE SÃO PAULO\SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

66,74m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.800,93/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 320.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 227.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
5

05 - Ano Construção
2017

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
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
66,74

19 - Área Comum (em m²)
21,72

20 - Área Total (em m²)
88,46

21 - Área Averbada (em m²)
88,46

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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - Nº Total de Unidades

04 - Nº de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

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
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
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

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 - Fração Ideal (em %)
0,67

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

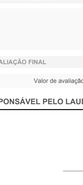
03 - Contato Telefônico Acompanhante
vistoria externa

04 - Observações Finais
Apto 44, Bloco 10, Cond. Residencial Espanha

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 210.000,00



Endereço
Rua Pedro Meira, 136 , Vila Curuçá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
36,00	**R$ 210.000,00**	**R$ 5.833,33**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-zona-leste-sao-paulo-36m2-venda-R$210000-id-2565342097/

AMOSTRA 2

R$ 220.000,00



Endereço
Rua Pedro Meira, 136 , Vila Curuçá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
36,00	**R$ 220.000,00**	**R$ 6.111,11**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-zona-leste-sao-paulo-36m2-venda-R$220000-id-2567778124/

AMOSTRA 3

R$ 360.000,00



Endereço
Rua Osório Franco Vilhena, 1301 , Vila Nova Curuçá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**4**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
66,74	**R$ 360.000,00**	**R$ 5.394,07**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-vila-nova-curuca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-92m2-venda-R$360000-id-2768152926/?source=ranking%2Cvp

AMOSTRA 4

R$ 210.000,00

Endereço
Travessa Bernardo Strozzi, 43 , Jardim Lajeado

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
54,00	**R$ 210.000,00**	**R$ 3.888,89**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-curuca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-R$210000-id-2712925199/

AMOSTRA 5

R$ 185.000,00



Endereço
Rua Osório Franco Vilhena, 953 , Vila Nova Curuçá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
42,00	**R$ 185.000,00**	**R$ 4.404,76**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-curuca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-R$185000-id-2712052995/

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	36,00	R$ 5.833,33	0,90	1,18	0,80	0,97	1,02	-	-	-	-	0,970	S	R$ 5.092,50
2	36,00	R$ 6.111,11	0,90	1,18	0,80	0,97	1,01	-	-	-	-	0,960	S	R$ 5.280,00
3	66,74	R$ 5.394,07	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R$ 4.854,66
4	54,00	R$ 3.888,89	0,90	1,00	1,14	1,00	1,02	-	-	-	-	1,160	S	R$ 4.060,00
5	42,00	R$ 4.404,76	0,90	1,00	1,14	1,04	1,01	-	-	-	-	1,190	S	R$ 4.717,50
		R$ 5.126,43												**R$ 4.800,93**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.800,93**	**R$ 3.360,65**	**R$ 6.241,21**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.800,93**	**R$ 4.481,21**	**R$ 5.120,65**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
467.2639	**9.7328**	**1.53**	**0.1332**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
66,74	**R$ 4.800,93**	**R$ 320.414,18**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 320.414,18**
Fator de liquidez	**0,7099**
Valor de venda forçada	**R$ 227.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 320.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 17 de Março 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.

17/03/2026 15:44 23°30'44"S / 46°25'7"W



Fachada

17/03/2026 15:43 23°30'44"S / 46°25'7"W



Expressão numérica e identificação

17/03/2026 15:43 23°30'44"S / 46°25'7"W



Vizinho frente

17/03/2026 15:43 23°30'44"S / 46°25'7"W



Rua lado esquerdo

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

17/03/2026 15:44 23°30'44"S / 46°25'7"W



Rua lado direito

17/03/2026 15:44 23°30'44"S / 46°25'7"W



Fachada

17/03/2026 15:45 23°30'44"S / 46°25'7"W



Vizinho direito

17/03/2026 15:45 23°30'44"S / 46°25'7"W



Vizinho esquerdo