LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS6834
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010156655**	**12/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
CLOVIS PENTEADO DA SILVA		**157.579.918-95**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Heitor Gouvea	**229**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Catanduva	**São Paulo**	**SP**	**05758130**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Sobrado	**110.833**	**11º CRI SÃO PAULO/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
125,00m²	176,26m²
R$ 1.077,97/m²	R$ 2.698,59/m²
R$ 134.745,70	R$ 475.653,23

VALOR DE MERCADO

R$ 610.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 443.000,00

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)
20

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
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
176,26

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
176,26

21 - Área Averbada (em m²)
176,26

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
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
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)
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 como garantia?
Sim

02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim

03 - As áreas informadas na matricula 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-familares?
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$ 550.000,00



Endereço
Rua Apeacu, 38 , Jardim Leônidas Moreira

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

Área privativa	Valor
130,00	R$ 550.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-leonidas-moreira-i-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-R$550000-id-2600003185/

AMOSTRA 2

R$ 485.000,00



Endereço
Rua Serra da Esperança, 128 , Jardim Bom Refugio

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

Área privativa	Valor
130,00	R$ 485.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-bom-refugio-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-R$485000-id-2602782527/?source=ranking%3Czp

AMOSTRA 3

R$ 690.000,00



Endereço
Rua Bernardo Tavares, 301 , Vila Pinjuasara

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	3

Área privativa	Valor
137,00	R$ 690.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
214,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-pinjuasara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-214m2-venda-R$690000-id-2605770959/

AMOSTRA 4

R$ 510.000,00



Endereço
Rua Domingos Bicudo, 209 , Vila Pinjuasara

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	4

Área privativa	Valor
110,00	R$ 510.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
234,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-pinjuasara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-R$510000-id-2475590959/

AMOSTRA 5

R$ 550.000,00

Endereço
Rua Américo Falcão, 296 , Vila Pinjuasara

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	3	2

Área privativa	Valor
130,00	R$ 550.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
175,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-pinjuasara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-R$550000-id-2647121117/

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	20	Novo/Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
1	30	Novo/Regular	70	42,86	0,003	20	0,246
2	30	Novo/Regular	70	42,86	0,003	20	0,246
3	5	Novo/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
4	20	Novo/Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
5	15	Novo/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	176,26	R$ 2.172,71	1,46	0,149	R$ 2.698,59	R$ 475.653,23
1	130,00	R$ 2.172,71	1,21	0,246	R$ 1.985,53	R$ 258.118,47
2	130,00	R$ 2.172,71	1,06	0,246	R$ 1.729,96	R$ 224.895,30
3	137,00	R$ 2.172,71	1,56	0,033	R$ 3.277,58	R$ 449.027,98
4	110,00	R$ 2.172,71	1,21	0,149	R$ 2.240,96	R$ 246.505,51
5	130,00	R$ 2.172,71	1,39	0,106	R$ 2.692,17	R$ 349.982,13

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	f. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	280,00	R$ 291.881,53	R$ 1.042,43	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R$ 1.050,77
2	250,00	R$ 260.104,70	R$ 1.040,42	1,00	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R$ 1.039,38
3	214,00	R$ 240.972,02	R$ 1.126,04	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 1.094,51
4	234,00	R$ 263.494,49	R$ 1.126,04	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 1.114,78
5	175,00	R$ 200.017,87	R$ 1.142,96	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 1.090,38

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 1.077,97	R$ 754,58	R$ 1.401,36

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 1.077,97	R$ 1.056,30	R$ 1.099,64

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
31.6697	2.9379	1.53	0.0402

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
125,00	R$ 1.077,97	R$ 134.745,70
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
176,26	R$ 2.698,59	R$ 475.653,23

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R$ 610.398,93
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R$ 610.000,00
Fator de liquidez	0,7250
Valor de venda forçada	R$ 443.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R$ 610.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 16 de Junho 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 aceites 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.

16/06/2026 12:39 23°37'45"S / 46°45'40"W



fachada

16/06/2026 12:37 23°37'45"S / 46°45'40"W



logardouro

16/06/2026 12:37 23°37'45"S / 46°45'40"W



rua

16/06/2026 12:38 23°37'44"S / 46°45'41"W



rua

16/06/2026 12:39 23°37'45"S / 46°45'41"W



fachada

16/06/2026 12:39 23°37'45"S / 46°45'41"W



rua

16/06/2026 12:39 23°37'45"S / 46°45'41"W



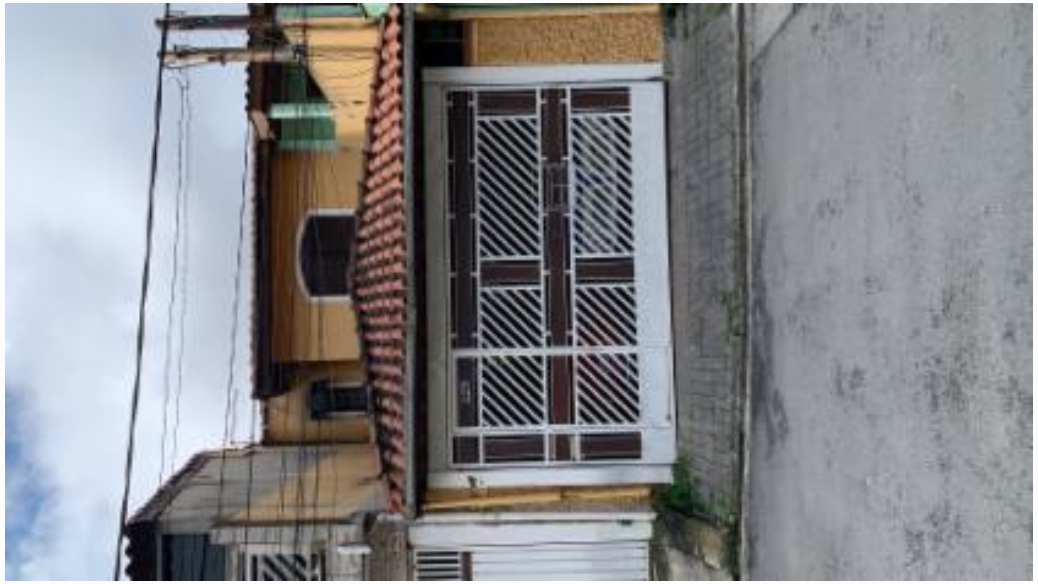
vizinho

16/06/2026 12:39 23°37'45"S / 46°45'41"W



fachada

16/06/2026 12:39 23°37'45"S / 46°45'40"W



fachada

16/06/2026 12:39 23°37'45"S / 46°45'40"W



avaliando