# LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT9837
# RENEGOCIAÇÃO CI

## DADOS DO PEDIDO

| Solicitante | N° da Proposta | Data Solicitação |
|---|---|---|
| **Santander** | **0010428310** | **12/08/2026** |
| Empresa responsável | Avaliador responsável | CREA |
| **WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA** | **Celso Iazzetti** | **0600891382** |
| Proponente | | CPF/CNPJ |
| **VINICIUS BORGES MACHADO** | | **815.964.561-91** |

## DADOS DO IMÓVEL

| Endereço | Número | Complemento | |
|---|---|---|---|
| **Rua Helvétia** | **980** | **APTO 2103, CONDOMÍNIO COSMOPOLITAN SANTA CECÍLIA** | |
| Bairro | Municipio | UF | CEP |
| **Campos Elíseos** | **São Paulo** | **SP** | **01215010** |
| Tipo do imóvel | Matrícula | Núm. Registro de Imóveis | |
| **Apartamento** | **131.650** | **2º CRI DE SÃO PAULO** | |

## RESUMO



**METODOLOGIA APLICADA**

**Comparativo direto de mercado**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

**II**

**GRAU DE PRECISÃO**

**III**

**ÁREA PRIVATIVA**

**53,09m²**

**VALOR UNITÁRIO (R$/m²)**

**R$ 11.751,65/m²**

**VALOR DE MERCADO**

**R$ 624.000,00**

**VALOR DE VENDA FORÇADA**

**R$ 437.000,00**

## 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)**
8

**05 - Ano Construção**

**06 - Estado de Conservação do Imóvel**
Regular

**07 - Padrão de Acabamento do Imóvel**
Normal

**08 - Uso do Imóvel**
Outro - vistoria externa

**09 - Fechamento das Paredes**
Outro - vistoria externa

**10 - N° Pavimentos da Unidade**
0

**11 - N° de Banheiros**
0

**12 - N° de Dormitórios**
0

**13 - N° de Vagas Cobertas**
0

**14 - N° de Vagas Descobertas**
0

**15 - N° de Vagas Privativas**
2

**16 - Fachada Principal**
Pintura

**17 - Esquadrias**
Outro - vistoria externa

**18 - Área Privativa (em m²)**
74,71

**19 - Área Comum (em m²)**
46,39

**20 - Área Total (em m²)**
121,10

**21 - Área Averbada (em m²)**
121,10

**22 - Área não Averbada (em m²)**
0,00

**23 - Face do Imóvel**
Sul

**24 - Cômodos**

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|---|---|---|---|---|
| vistoria externa | 1 | vistoria externa | vistoria externa | vistoria externa |

### CONDOMÍNIO

**01 - N° Andares/Pavimentos**

**02 - Unidades por Andar**

**03 - N° Total de Unidades**

**04 - N° 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**
Regular

**11 - Infraestrutura**

Interfone

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

**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**

Ônibus
Coleta de Lixo

**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 %)**

0,00

## 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?**

Não

**04 - Observações**

Não foi realizada vistoria interna

**05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?**

Não

**06 - Observações**

Não foi realizada vistoria interna

**07 - O imóvel possui vaga de garagem?**

Sim

**08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?**

Sim

**09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?**

Sim

**10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?**

Sim

**11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?**

Sim

**12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?**

Sim

**13 - O imóvel possui características uni-familiares?**

Sim

**14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?**

Sim

**15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?**

Sim

**16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?**

Sim

**17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?**

Sim

**18 - 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

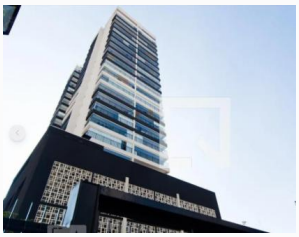
**04 - Observações Finais**

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.. Não foi apresentado laudo inicial. Na avaliação foi considera: área total privativa 74,71 m1 (-) 21,62 m2 (2 vagss) = 53,09 m2

Coordenadas do imóvel avaliando -23.537601, -46.649406

## AMOSTRAS

### AMOSTRA 1 — R$ 560.000,00



Endereço
**Rua Helvétia, Coordenadas: -23.537601, -46.649406, 980 , Campos Elíseos**

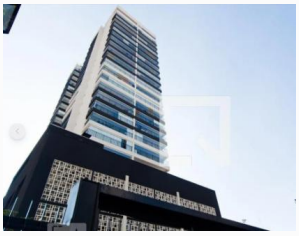
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Apartamento** | **1** | **1** | **1** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **45,00** | **R$ 560.000,00** | **R$ 12.444,44** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **8** | **Médio** | **Nova\|Regular** |

URL
**https://www.quintoandar.com.br/imovel/894054236/comprar/apartamento-1-quarto-campos-eliseos-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22**

### AMOSTRA 2 — R$ 880.000,00



Endereço
**Rua Helvétia, Coordenadas: -23.537601, -46.649406, 980 , Campos Elíseos**

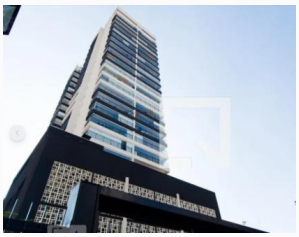
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Apartamento** | **1** | **1** | **2** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **52,00** | **R$ 880.000,00** | **R$ 16.923,08** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **8** | **Médio** | **Regular** |

URL
**https://www.quintoandar.com.br/imovel/894617280/comprar/apartamento-1-quarto-campos-eliseos-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22**

### AMOSTRA 3 — R$ 630.000,00



Endereço
**Rua Helvétia, Coordenadas: -23.537601, -46.649406, s/n , Campos Elíseos**

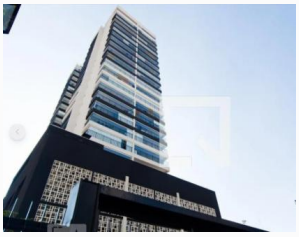
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Apartamento** | **1** | **1** | **2** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **50,00** | **R$ 630.000,00** | **R$ 12.600,00** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **8** | **Médio** | **Nova\|Regular** |

URL
**https://www.quintoandar.com.br/imovel/894470531/comprar/apartamento-1-quarto-campos-eliseos-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22**

### AMOSTRA 4 — R$ 400.000,00



Endereço
**Rua Helvétia, Coordenadas: -23.537601, -46.649406, 980 , Campos Elíseos**

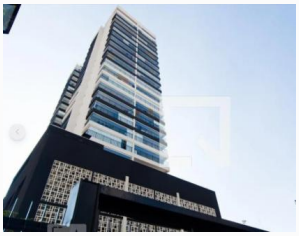
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Apartamento** | **1** | **1** | **1** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **36,00** | **R$ 400.000,00** | **R$ 11.111,11** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **8** | **Médio** | **Nova\|Regular** |

URL
**https://www.quintoandar.com.br/classificado/121299563/comprar**

### AMOSTRA 5 — R$ 649.000,00



Endereço
**Rua Helvétia, Coordenadas: -23.537601, -46.649406, 980 , Campos Elíseos**

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

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **50,00** | **R$ 649.000,00** | **R$ 12.980,00** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **8** | **Médio** | **Nova\|Regular** |

URL
**https://www.quintoandar.com.br/imovel/892901100/comprar/apartamento-1-quarto-vila-buarque-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22**

## 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 | 45,00 | R$ 12.444,44 | 0,90 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 0,96 | - | - | - | - | 0,990 | S | R$ 11.088,00 |
| 2 | 52,00 | R$ 16.923,08 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | - | - | - | - | 0,990 | S | R$ 15.078,46 |
| 3 | 50,00 | R$ 12.600,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | - | - | - | - | 0,990 | S | R$ 11.226,60 |
| 4 | 36,00 | R$ 11.111,11 | 0,90 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | - | - | - | - | 0,980 | S | R$ 9.800,00 |
| 5 | 50,00 | R$ 12.980,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | - | - | - | - | 0,990 | S | R$ 11.565,18 |
| | | **R$ 13.211,73** | | | | | | | | | | | | **R$ 11.751,65** |

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

### HOMOGENEIZAÇÃO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 11.751,65** | **R$ 8.226,15** | **R$ 15.277,14** |

### SANEAMENTO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 11.751,65** | **R$ 10.399,20** | **R$ 13.104,10** |

| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
|---|---|---|---|
| **1976.5829** | **16.8196** | **1.53** | **0.2302** |

### DETALHAMENTO DOS VALORES

| Área averbada (m²) | Valor unitário (R$/m²) | Valor parcial (R$) |
|---|---|---|
| **53,09** | **R$ 11.751,65** | **R$ 623.894,99** |

### QUADRO DE RESUMO

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação | **R$ 623.894,99** |
| Fator de liquidez | **0,7000** |
| Valor de venda forçada | **R$ 437.000,00** |

### AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | **R$ 624.000,00** |

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 20 de Agosto de 2026



**Celso Iazzetti**
0600891382

- 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.



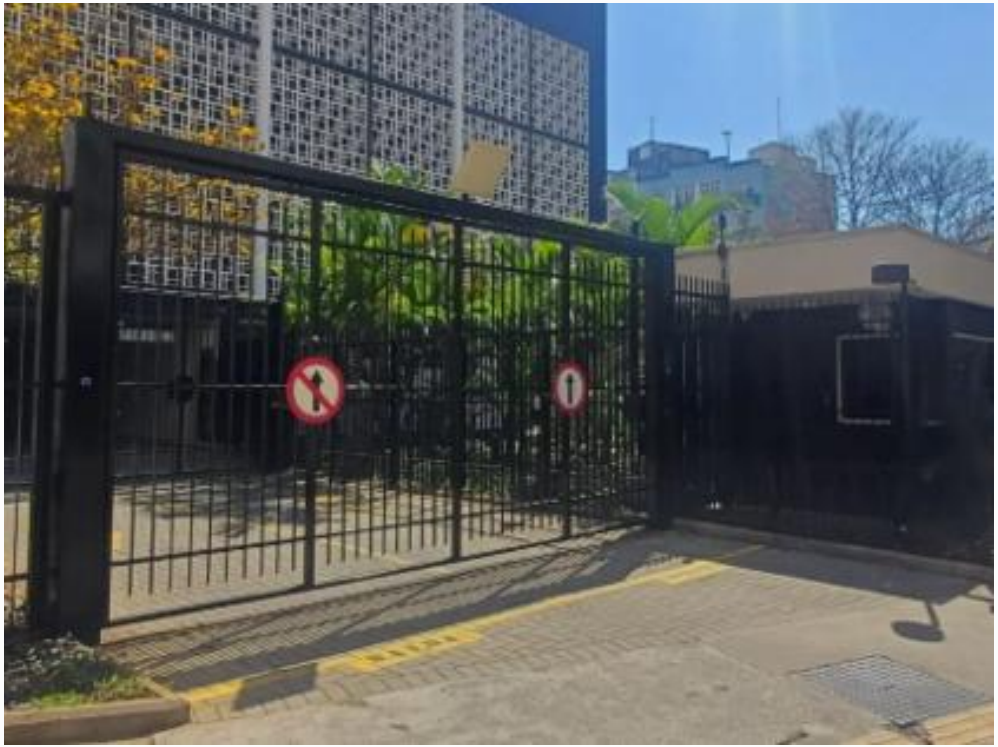
fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista da rua




vista da rua



amostras