LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS1627
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010388293**	**19/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
ADRIANA DE SOUSA MACIEL		**225.516.108-77**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua dos Alpes	**120**	**APTO 72 - EDIFICIO YELLOW**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Cambuci	**São Paulo**	**SP**	**01520030**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**212.169**	**6º CRI SÃO PAULO/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

49,96m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 9.211,30/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 460.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 332.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
1

12 - Nº de Dormitórios
2

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
1

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
49,96

19 - Área Comum (em m²)
38,92

20 - Área Total (em m²)
88,88

21 - Área Averbada (em m²)
88,88

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
cozinha	1	cerâmica	cerâmica	laje
área de serviço	1	cerâmica	cerâmica	laje
dormitório	2	cerâmica	massa desempenada pintada	laje
banheiro	1	cerâmica	cerâmica	gesso
sala de estar	1	cerâmica	massa desempenada pintada	laje

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos
17

02 - Unidades por Andar
8

03 - Nº Total de Unidades
136

04 - Nº de Elevadores
3

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
Churrasqueira
Interfone
Jardins
Loja de Conveniência
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Sala de Jogos
Salão de Festas
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Outros - mista

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
Metrô
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
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
Metrô

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0,69

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?
Não

09 - Observações
rachadura na parede da cozinha.

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

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

12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

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

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - filho

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Felipe

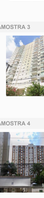
03 - Contato Telefônico Acompanhante
11 913205779

04 - Observações Finais
nada além.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 425.000,00



Endereço
Rua Alexandre Levi, 120 , Cambuci

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

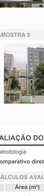
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
48,54	R$ 425.000,00	R$ 8.332,45

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

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/894297850/comprar/apartamento-2-quartos-cambuci-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

AMOSTRA 2

R$ 403.000,00



Endereço
Rua Alexandre Levi, 85 , Cambuci

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
49,00	R$ 403.000,00	R$ 8.211,08

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS403000-id-2496507278/

AMOSTRA 3

R$ 480.000,00



Endereço
Rua dos Alpes, 120 , Cambuci

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	R$ 480.000,00	R$ 9.600,00

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

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/894926128/comprar/apartamento-2-quartos-cambuci-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

AMOSTRA 4

R$ 369.000,00



Endereço
Rua Alexandre Levi, 202 , Cambuci

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
52,00	R$ 369.000,00	R$ 7.096,15

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS369000-id-2609941508/

AMOSTRA 5

R$ 320.000,00



Endereço
Rua Alexandre Levi, 100 , Cambuci

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	R$ 320.000,00	R$ 6.400,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
29	Médio	Novo|Regular

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-50m2-venda-RS320000-id-2599939566/

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	45,54	R$ 9.332,45	0,90	1,06	1,05	1,00	-	-	-	-	-	1,110	S	R$ 9.323,12
2	49,08	R$ 8.211,08	0,90	1,20	1,05	1,03	-	-	-	-	-	1,280	S	R$ 9.459,16
3	50,00	R$ 9.600,00	0,90	1,06	1,00	1,01	-	-	-	-	-	1,070	S	R$ 9.244,80
4	52,00	R$ 7.096,15	0,90	1,19	1,19	1,00	-	-	-	-	-	1,380	S	R$ 8.813,42
5	50,00	R$ 6.400,00	0,90	1,27	1,29	1,04	-	-	-	-	-	1,600	S	R$ 9.216,00
		R$ 8.127,94												**R$ 9.211,30**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 9.211,30**	**R$ 6.447,91**	**R$ 11.974,69**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 9.211,30**	**R$ 9.046,02**	**R$ 9.376,58**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
241.5543	**2.6224**	**1,53**	**0.0359**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
49,96	**R$ 9.211,30**	**R$ 460.196,55**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 460.196,55**
Fator de liquidez	**0,7223**
Valor de venda forçada	**R$ 332.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 460.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 24 de Maio 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.

23/05/2026 10:10 23°33'30"S / 46°37'9"W



Fachada

23/05/2026 10:01 23°33'29"S / 46°37'9"W



Avaliando

23/05/2026 10:02 23°33'29"S / 46°37'8"W



Sala de estar

23/05/2026 10:02 23°33'29"S / 46°37'10"W



Cozinha

23/05/2026 10:02 23°33'29"S / 46°37'10"W



Cozinha

23/05/2026 10:02 23°33'29"S / 46°37'10"W



Cozinha

23/05/2026 10:02 23°33'26"S / 46°37'9"W



Área de serviço

23/05/2026 10:02 23°33'26"S / 46°37'9"W



Área de serviço

23/05/2026 10:03 23°33'28"S / 46°37'9"W



Dormitório

23/05/2026 10:03 23°33'28"S / 46°37'9"W



Dormitório

23/05/2026 10:03 23°33'27"S / 46°37'10"W



Dormitório

23/05/2026 10:03 23°33'26"S / 46°37'13"W



Banheiro

23/05/2026 10:03 23°33'26"S / 46°37'13"W



Banheiro

23/05/2026 10:05 23°33'29"S / 46°37'8"W



mercado

23/05/2026 10:06 23°33'31"S / 46°37'8"W



quadra

23/05/2026 10:06 23°33'31"S / 46°37'8"W



churrasqueira

23/05/2026 10:09 23°33'30"S / 46°37'9"W



Condomínio

23/05/2026 10:15 23°33'34"S / 46°37'11"W



Logradouro



vaga



rua