LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR1384
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010444143**	**31/03/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**5062265096**
Proponente		CPF/CNPJ
LUCAS LATROVA STEPHANIN		**334.705.938-76**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Alameda das Américas	**149**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Guilhermina	**Praia Grande**	**SP**	**11702080**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**117.828**	**01º CRI PRAIA GRANDE -**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 871.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 610.000,00

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)
15

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 - N° Pavimentos da Unidade
2

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
-

15 - N° de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
86,22

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
86,22

21 - Área Averbada (em m²)
86,22

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
Agua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Paralelepipedo

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

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)
172,00

04 - Testada/Frente (em metros)
5,00

05 - Fundos (em metros)
5,00

06 - Lado Direito (em metros)
34,20

07 - Lado Esquerdo (em metros)
34,20

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 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-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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria
-

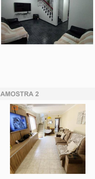
03 - Contato Telefônico Acompanhante
-

04 - Observações Finais
-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 799.950,00



Endereço
Rua Honduras, 649 , Guilhermina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**2**	**3**	**2**

Área privativa	Valor
90,00	**R$ 799.950,00**

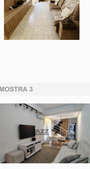
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
111,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-a-venda-111-m-por-r$-800.000-00-vila-2993620814.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=3&n_pos=2

AMOSTRA 2

R$ 820.000,00



Endereço
Rua Uruguai, 522 , Guilhermina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**3**	**2**

Área privativa	Valor
99,00	**R$ 820.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
112,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sobrado-em-guilhermina-praia-grande-sp-3020710379.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=24

AMOSTRA 3

R$ 750.000,00



Endereço
Rua Panamá, 828 , Guilhermina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
88,00	**R$ 750.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
105,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sobrado-triplex-com-3-dormitorios-quintal-com-3031985308.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=4&n_pos=10

AMOSTRA 4

R$ 650.000,00



Endereço
Rua Panamá, 844 , Guilhermina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**2**	**3**	**1**

Área privativa	Valor
89,00	**R$ 650.000,00**

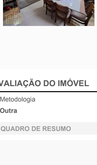
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
80,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dormitorios-a-venda-89-m-por-r$-3023154901.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=8&n_pos=1

AMOSTRA 5

R$ 750.000,00



Endereço
Rua Guiana Inglesa, 226 , Guilhermina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
101,00	**R$ 750.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-vila-guilhermina-de-101.00m-com-3032055433.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=3&n_pos=23

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 871.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 610.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 871.000,00**

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 117.828 do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP: Terreno com 172,00m² e Construção com 86,22m².
-Informações extraídas do IPTU nº 140.143.026 : Terreno com 172,00m² e Construção com 195,71m².
-Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 86,22m² e área de terreno de 172,00m²
-Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$480.000,00.

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$6.500,00 a R$7.900,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653-2.

- Foi constatada divergência entre as áreas averbadas nas matrículas apresentadas no Laudo Inicial e na presente renegociação. Laudo inicial relata que na matrícula nº 117828 do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP averba-se terreno com 172,00 m² e construção com 195,71 m². Já na matrícula nº 117.828 do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP, apresentada na presente renegociação, averba-se terreno com 172,00m² e construção com 86,22m². Conforme orientação do Banco Santander, para fins da presente avaliação, foi considerada a área averbada na última matrícula apresentada, com área construída averbada menor.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 3 de Julho de 2026

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- 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 forneceo informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internais 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



Identificação



Fachada

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Nº do item	Endereço	Contato	Valor de Compra/Venda (R$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Terreno				Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nota de Localização	Esquina	Parcela do Terreno	
1	Rua Honduras, 649 - Guilhermina, Praia Grande - SP, 11702-060	PLAZA IMÓVEIS - (13) 3592-1252	799.950,00	111,00	90,00	Normal	0,90	7.999,50	Casa Padrão Médio	2,154	15	70	c	0,878	35%	Intermediária	8,00	Não	65%	abril-26
2	Rua Uruguai, 522 - Guilhermina, Praia Grande - SP, 11702-300	Group House Fort - (13) 3329-5023	820.000,00	112,00	99,00	Normal	0,90	7.454,55	Casa Padrão Médio	2,154	15	70	c	0,878	35%	Intermediária	8,00	Não	65%	abril-26
3	Rua Panamá, 828 - Guilhermina, Praia Grande - SP, 11702-120	Imobiliária Jazz - (19) 2660-0142	750.000,00	105,00	88,00	Normal	0,90	7.670,45	Casa Padrão Médio	2,154	15	70	c	0,878	35%	Intermediária	8,00	Não	65%	abril-26
4	Rua Panamá, 844 - Guilhermina, Praia Grande - SP, 11702-120	Nova Geracao Imóveis Praia - (13) 99727-0150	650.000,00	80,00	89,00	Normal	0,90	6.573,03	Casa Padrão Médio	2,154	15	70	c	0,878	35%	Intermediária	8,00	Não	65%	abril-26
5	Rua Guiana Inglesa, 226 - Guilhermina, Praia Grande - SP, 11702-320	L4S - PREMIER 3 - (11) 91955-0864	750.000,00	125,00	101,00	Normal	0,90	6.683,17	Casa Padrão Médio	2,154	20	70	c	0,837	35%	Intermediária	8,00	Não	65%	abril-26
AV	**Alameda das Américas, 149 – Guilhermina, Praia Grande – SP, 11702-100**	-	-	**172,00**	**86,22**	-	-	-	**Casa Padrão Médio**	**2,154**	**15**	**70**	**c**	**0,878**	-	**Intermediária**	**8,00**	**Não**	-	-

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº do item	Endereço	Valor de Compra/Venda (R$)	Área construída (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Parcela Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias		Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno			Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
						Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Parcela Terreno	Fator Transposição	Fator esquina					
1	Rua Honduras, 649 - Guilhermina, Praia Grande - SP, 11702-060	799.950,00	90,00	7.999,50	35%	1,000	1,000	1,011	1,303	65%	1,000	1,000	7.999,50	2.508,14	10.507,64	1,314	10.507,64
2	Rua Uruguai, 522 - Guilhermina, Praia Grande - SP, 11702-300	820.000,00	99,00	7.454,55	35%	1,000	1,000	1,035	1,366	65%	1,000	1,000	7.454,55	2.991,27	10.445,82	1,401	10.445,82
3	Rua Panamá, 828 - Guilhermina, Praia Grande - SP, 11702-120	750.000,00	88,00	7.670,45	35%	1,000	1,000	1,005	1,327	65%	1,000	1,000	7.670,45	2.545,10	10.215,56	1,332	10.215,56
4	Rua Panamá, 844 - Guilhermina, Praia Grande - SP, 11702-120	650.000,00	89,00	6.573,03	35%	1,000	1,000	1,008	1,550	65%	1,000	1,000	6.573,03	3.669,62	10.242,66	1,558	10.242,66
5	Rua Guiana Inglesa, 226 - Guilhermina, Praia Grande - SP, 11702-320	750.000,00	101,00	6.683,17	35%	1,050	1,000	1,040	1,300	65%	1,000	1,000	6.683,17	2.393,19	9.076,36	1,358	9.076,36
Média															10.097,61	-	10.097,61

Valor unitário Saneado (R$/m²)	**10.097,61**
Desvio Padrão	584,65
Saneamento 30%	13.126,89
Saneamento - 30%	7.068,32
Coeficiente de variação final	5,79%
Coeficiente de variação inicial	8,57%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	584,65
(1/2) ^ y	2,24
e	400,83
Amplitude do intervalo de confiança	**7,94%**

Valor de Mercado	R$	870.615,64
Valor de mercado arredondado	**R$**	**871.000,00**

MAPA


Av. Guadalajara
Av. Pres. Kennedy
Av. Pres. Kennedy
R. Peru
R. Haiti
R. América Latina
R. das Antilhas
01
R. Colômbia
R. Uruguai
R. Rubens Ferreira Martins
R. Venezuela
02
R. Chile
R. das Antilhas
R. Canadá
R. Panamá
R. Panamá
R. Guatemala
R. Guiana Holandesa
03
04
Nilo de Mesquita Filho
05
R. Guiana Inglesa
R. Argentina
AV
R. Mexico
R. Honduras
R. Guatemala
R. Haiti
R. Guiana Francesa
R. Paraguai