LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS8184
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010311165**	**18/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**5062265096**
Proponente		CPF/CNPJ
FRANKMAR DA CONCEICAO SILVA		**023.467.543-82**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello	**3680**	**Apto. 1805, Raízes Vila Prudente**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Prudente	**São Paulo**	**SP**	**03155100**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**254.535**	**06° CRI SÃO PAULO - SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 716.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 501.000,00

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
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Alto

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
1

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
64,06

19 - Área Comum (em m²)
35,95

20 - Área Total (em m²)
100,08

21 - Área Averbada (em m²)
100,08

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 - N° Andares/Pavimentos
-

02 - Unidades por Andar
-

03 - N° Total de Unidades
-

04 - N° de Elevadores
-

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

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
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
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
Metrô

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0,39

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 899.000,00



Endereço
Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3680 , Jardim Independência

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
78,00	**R$ 899.000,00**	**R$ 11.525,64**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-professor-luiz-ignacio-anhaia-mello-jardim-independencia-sao-paulo-2-quartos-78m2/ydsh7jes?tipoTransacao=venda

AMOSTRA 2 — R$ 800.000,00



Endereço
Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3680 , Jardim Independência

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
70,00	**R$ 800.000,00**	**R$ 11.428,57**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/895432401/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-independencia-sao-paulo-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

AMOSTRA 3 — R$ 760.000,00



Endereço
Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3680 , Jardim Independência

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
63,00	**R$ 760.000,00**	**R$ 12.063,49**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/895480774/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-independencia-sao-paulo-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=exclusivity&house_tags=visualized&search_id=%22fec6b4d3-ab5f-480d-b00c-25539ff39f74%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C

AMOSTRA 4 — R$ 850.000,00



Endereço
Rua General Irulegui Cunha, 45 , Jardim Independência

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
64,00	**R$ 850.000,00**	**R$ 13.281,25**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-2-quartos-1-suite-1-vaga-3034566672.html?n_src=Listado&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=1

AMOSTRA 5 — R$ 875.000,00



Endereço
Rua General Irulegui Cunha, 45 , Jardim Independência

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
73,00	**R$ 875.000,00**	**R$ 11.986,30**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-jardim-independencia-com-2-3032607301.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=2&n_pos=21

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 716.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 501.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 716.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 254.535 do 6º Registro de Imóveis de Resende - RJ: Área privativa com 50,44 m², área comum com 35,95 m² e área total de 100,08 m², correspondendo a fração ideal de 0,39% do terreno. 1 vaga de garagem.
- Informações extraídas da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel nº 118.306.0592-4. Construção com 105,00m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 50,44 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R$ 60.000,00.

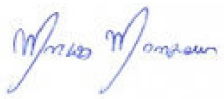
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R$10.200,00 a R$10.900,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Imóvel pertencente ao Condomínio Raízes Vila Prudente, conforme documentação fornecida.

- 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 5 de Agosto 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 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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação do condomínio



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho



Vizinho

Validar

Cliente: Banco

Local: Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3680 - Jardim Independência, São Paulo - SP, 03294-100

Data Base: set-25

Proposta:

Elaborador:

Conferente:

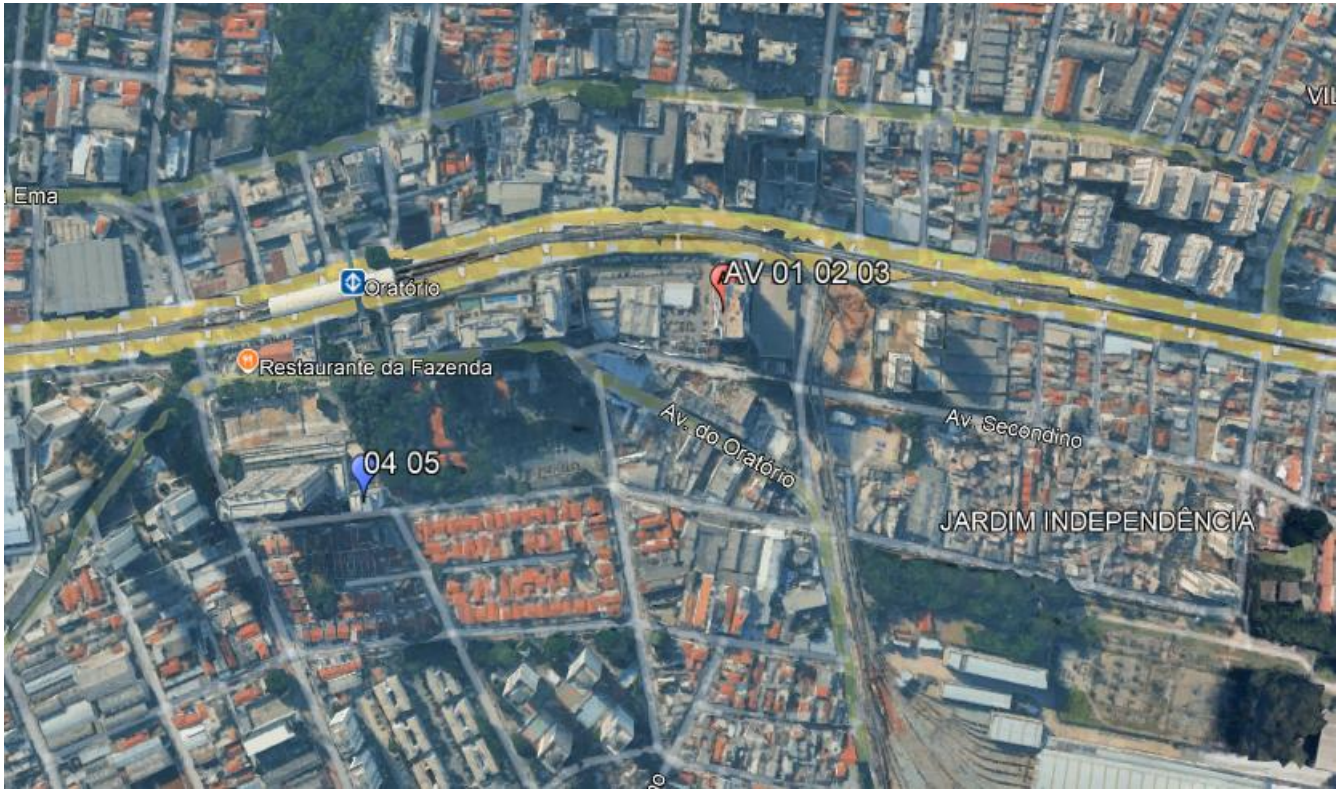
Nº do item	Endereço	Empreendimento	Contato (Informações Comerciais)	Preço Compra/Venda (R$)	Área privativa (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Nº de vagas	Andar	Cobertura	Terreno			Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias				Localização	Nota de Localização	Parcela do Terreno	
1	Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3680 - Jardim Independência, São Paulo - SP, 03294-100	Raizes Vila Prudente	Loft - (11) 4020-2208	899.000,00	78,00	Normal	0,90	10.373,08	Apartamento Padrão Superior c/ elev.	6,827	5	60	b	0,961	80%	1	0	Não	Privilegiada	10,00	20%	junho-26
2	Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3680 - Jardim Independência, São Paulo - SP, 03294-100	Raizes Vila Prudente	Quinto Andar - (11) 4020-1955	800.000,00	70,00	Normal	0,90	10.285,71	Apartamento Padrão Superior c/ elev.	6,827	5	60	b	0,961	80%	1	0	Não	Privilegiada	10,00	20%	junho-26
3	Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3680 - Jardim Independência, São Paulo - SP, 03294-100	Raizes Vila Prudente	Quinto Andar - (11) 4020-1955	760.000,00	63,00	Normal	0,90	10.857,14	Apartamento Padrão Superior c/ elev.	6,827	5	60	b	0,961	80%	1	0	Não	Privilegiada	10,00	20%	junho-26
4	R. Gen. Irulegui Cunha, 45 - Jardim Independência (São Paulo), São Paulo - SP, 03225-020	Dream View Sky Resort	Castilho Imóveis - (11) 2966-9444	850.000,00	64,00	Normal	0,90	11.953,13	Apartamento Padrão Superior c/ elev.	6,827	5	60	b	0,961	80%	1	0	Não	Privilegiada	10,00	20%	junho-26
5	R. Gen. Irulegui Cunha, 45 - Jardim Independência (São Paulo), São Paulo - SP, 03225-020	Dream View Sky Resort	Renaldo Moura - (11) 95153-6060	875.000,00	73,00	Normal	0,90	10.787,67	Apartamento Padrão Superior c/ elev.	6,827	5	60	b	0,961	80%	1	0	Não	Privilegiada	10,00	20%	junho-26
Av	**Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3680 - Jardim Independência, São Paulo - SP, 03294-100**	**Raizes Vila Prudente**		-	**50,44**	-	-	-	**Apartamento Padrão Superior c/ elev.**	**6,827**	**5**	**60**	**b**	**0,961**	-	**1**	**0**	**Não**	**Privilegiada**	**10,00**	-	-

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R$)	Área privativa (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)			Aplicado na Parcela do Terreno		Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
					Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Parcela Terreno	Fator Transposição			
1	Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3680 - Jardim Independência, São Paulo - SP, 03294-100	899.000,00	78,00	10.373,08	80%	1,0000	1,0000	1,0560	1,0000	1,0560	20%	1,0000	11.534,91	1,112	11.534,91
2	Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3680 - Jardim Independência, São Paulo - SP, 03294-100	800.000,00	70,00	10.285,71	80%	1,0000	1,0000	1,0418	1,0000	1,0418	20%	1,0000	11.145,90	1,084	11.145,90
3	Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3680 - Jardim Independência, São Paulo - SP, 03294-100	760.000,00	63,00	10.857,14	80%	1,0000	1,0000	1,0572	1,0000	1,0282	20%	1,0000	11.783,75	1,085	11.783,75
4	R. Gen. Irulegui Cunha, 45 - Jardim Independência (São Paulo), São Paulo - SP, 03225-020	850.000,00	64,00	11.953,13	80%	1,0000	1,0000	1,0613	1,0000	1,0302	20%	1,0000	13.047,33	1,092	13.047,33
5	R. Gen. Irulegui Cunha, 45 - Jardim Independência (São Paulo), São Paulo - SP, 03225-020	875.000,00	73,00	10.787,67	80%	1,0000	1,0000	1,0473	1,0000	1,0473	20%	1,0000	11.808,05	1,095	11.808,05
	Média												11.863,99	-	11.863,99

Valor unitário Saneado (R$/m²)	11.863,99
Desvio Padrão	713,06
Saneamento 30%	15.423,18
Saneamento -30%	8.304,79
Coeficiente de variação Final	6,01%
Coeficiente de variação Inicial	6,12%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	713,06
(1/2) ^ y	2,24
e	488,86
Amplitude do intervalo de confiança	8,24%

Valor de mercado	R$	598.419,54
Valor mercado arredondado	R$	598.000,00


Ema
Oratório
AV 01 02 03
Restaurante da Fazenda
04 05
Av. do Oratório
Av. Secondino
JARDIM INDEPENDÊNCIA