LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS6474
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010474367**	**11/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
MUNIELEN OLIVEIRA DA SILVA		**084.431.439-08**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Tamoios	**80**	**Apto 1001 - Residencial Saúva**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Tupi	**Praia Grande**	**SP**	**11703140**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**89.408**	**01º CRI PRAIA GRANDE -**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

335,01m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.119,98/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 1.380.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 966.000,00

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)
25

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
-

11 - Nº de Banheiros
-

12 - Nº de Dormitórios
-

13 - Nº de Vagas Cobertas
-

14 - Nº de Vagas Descobertas
-

15 - Nº de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
335,00

19 - Área Comum (em m²)
112,79

20 - Área Total (em m²)
447,81

21 - Área Averbada (em m²)
0,00

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
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - Nº Total de Unidades

04 - Nº 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
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

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

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
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Tupi é um bairro de classe média, localizado na cidade de Praia Grande/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais multifamiliares. A densidade demográfica da quadra é alta e em sua proximidade a predominância é de alta.

O imóvel está em uma via de tráfego local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Pres. Castelo Branco (80 m aproximadamente) e Av. Pres. Kennedy (550 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 2,0 km. O local está aproximadamente a 70 m da Praia e a 1,9 km do Hospital Ana Costa Praia Grande.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
6,50

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria externa

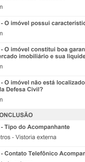
03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria externa

04 - Observações Finais
Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.
A matrícula nº 89.408 informa que o imóvel avaliando possui direito a utilização de duas vagas de garagem.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 2.000.000,00



Endereço
Rua Xavantes, 266 , Tupi

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**4**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
410,00	**R$ 2.000.000,00**	**R$ 4.878,05**

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

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-mobiliado-vila-tupi-praia-grande-sp-410m2-id-2701919105/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 2

R$ 1.700.000,00



Endereço
Rua Caiapós, 99 , Tupi

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**4**	**5**	**2**

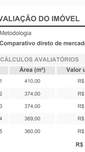
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
374,00	**R$ 1.700.000,00**	**R$ 4.545,45**

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

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-mobiliado-vila-tupi-praia-grande-sp-374m2-id-2735216233/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 3

R$ 1.299.000,00



Endereço
Rua Puri, 169 , Tupi

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
374,00	**R$ 1.299.000,00**	**R$ 3.473,26**

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

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-vila-tupi-praia-grande-sp-374m2-id-2891783107/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 4

R$ 1.490.000,00



Endereço
Avenida Presidente Kennedy, 6448 , Guilhermina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**4**	**6**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
369,00	**R$ 1.490.000,00**	**R$ 4.037,94**

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

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-mobiliado-vila-tupi-praia-grande-sp-369m2-id-2877301341/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5

R$ 1.400.000,00



Endereço
Rua Martins Fontes, 303 , Tupi

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
360,00	**R$ 1.400.000,00**	**R$ 3.888,89**

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

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-mobiliado-vila-tupi-praia-grande-sp-360m2-id-2888491812/?source=ranking%2Cp

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	410,00	R$ 4.878,05	0,90	1,05	1,00	1,00	0,93	1,05	-	-	-	1,030	S	R$ 4.521,95
2	374,00	R$ 4.545,45	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	-	-	-	1,030	S	R$ 4.213,64
3	374,00	R$ 3.473,26	0,90	1,05	0,98	1,00	1,20	1,03	-	-	-	1,260	S	R$ 3.938,68
4	369,00	R$ 4.037,94	0,90	0,95	1,00	1,10	1,09	1,02	-	-	-	1,160	S	R$ 4.215,61
5	360,00	R$ 3.888,89	0,90	1,05	1,00	0,90	1,09	1,02	-	-	-	1,060	S	R$ 3.710,00
		R$ 4.164,72												**R$ 4.119,98**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.119,98**	**R$ 2.883,98**	**R$ 5.355,97**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.119,98**	**R$ 3.908,95**	**R$ 4.331,00**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
308,4036	**7,4856**	**1,53**	**0,1024**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
335,01	**R$ 4.119,98**	**R$ 1.380.232,92**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.380.232,92**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 966.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 1.380.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 16 de Junho de 2026



Franz Omar Gomez Flores
5065787187

- 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 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



ID condomínio



ID logradouro



Rua



Rua



Confrontante a direita



ID Confrontante a direita



Mapa elementos