LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT5588
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**641200345061**	**23/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**5062265096**
Proponente		CPF/CNPJ
ANDERSON LUIZ BRIGAGAO		**268.388.988-70**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Professora Maud Sá de Miranda	**180**	**Casa 02**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Parque Senhor do Bonfim	**Taubaté**	**SP**	**12040210**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**97.029**	**CRI de Taubaté/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 297.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 208.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

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
1

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)
59,25

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
59,25

21 - Área Averbada (em m²)
59,25

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
Água
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
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
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)

125,00

04 - Testada/Frente (em metros)

5,00

05 - Fundos (em metros)

5,00

06 - Lado Direito (em metros)

25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25,00

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-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$ 330.000,00



Endereço
R. Maragogipe, 30 , Parque Sr. do Bonfim

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
65,00	**R$ 330.000,00**

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

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-parque-senhor-do-bonfim-3036907573.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=6&n_search_id=25679fac-1afa-4071-95a1-b6a2d378a648

AMOSTRA 2 — R$ 320.000,00



Endereço
R. Salvador Varalo, 60 , Parque Sr. do Bonfim

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
70,00	**R$ 320.000,00**

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

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-70-m-por-r$-300.000-00-bonfim-3016632878.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=13&n_search_id=25679fac-1afa-4071-95a1-

AMOSTRA 3 — R$ 330.000,00



Endereço
Rua Amaralina, 220 , Parque Sr. do Bonfim

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

Área privativa	Valor
76,00	**R$ 330.000,00**

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

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imperdivel-oportunidade:-casa-a-venda-em-taubate-sp-3030214765.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=17&n_search_id=25679fac-1afa-4071-95a1-

AMOSTRA 4 — R$ 275.000,00



Endereço
R. Prof. Adalberto Lopes Filho, 141 , Parque Sr. do Bonfim

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
65,00	**R$ 275.000,00**

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

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-taubate-sp:-2-quartos-65m-no-parque-3029877823.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=23&n_search_id=25679fac-1afa-4071-95a1-b6a2d378a648

AMOSTRA 5

R$ 300.000,00



Endereço
Av. Salvador, 110 , Parque Sr. do Bonfim

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
72,00	**R$ 300.000,00**

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

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-2-quartos-1-suite-2-vagas-125m-2997167085.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=14&n_search_id=25679fac-1afa-4071-95a1-b6a2d378a648

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 297.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 208.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 297.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 97.029 do Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté/SP: Terreno com 125,00 m² e construção com 59,25 m².
- Informações extraídas da CERTIDÃO DE VALOR VENAL nº 310479/2026: Terreno com 125,00 m² e Construção com 59,25 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 59,25 m² e área de terreno de 125,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$105.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$3.900,00 a R$4.800,00/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, conforme vistoria interna realizada em 14/março/2019 e laudo emitido pela empresa Avalin City - Engenheiro responsável MARIA CELINA CLARO ROVIDA CREA/CAU 0600755257.

- Casa averbada como condomínio, porém, verificou-se durante a vistoria que trata-se de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum, somente fração ideal de terreno.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 28 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 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 RUA



VISTA RUA



VISTA RUA



VIZINHO



VIZINHO



LOCALIZAÇÃO



MAPA

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	R. Maragogipe, 30 - Parque Sr. do Bonfim, Taubaté - SP, 12040-560	Realiza Vale (12) 3424-5617	330.000,00	125,00	65,00	Baixa	0,95	4.823,08	Casa Padrão Médio	2,154	15	70	c	0,878	60%	Privilegiada	10,00	Não	40%	julho-26
2	R. Salvador Varalo, 60 - Parque Sr. do Bonfim, Taubaté - SP, 12040-400	Solar Imóveis Taubaté (12) 3632-7103	320.000,00	125,00	70,00	Baixa	0,95	4.342,86	Casa Padrão Médio	2,154	15	70	c	0,878	60%	Privilegiada	10,00	Não	40%	julho-26
3	Rua Amaralina, 220 - Parque Sr. do Bonfim, Taubaté - SP, 12040-580	Silvia Fiorentino Imóveis (12) 99700-9752	330.000,00	125,00	76,00	Baixa	0,95	4.125,00	Casa Padrão Médio	2,154	30	70	c	0,741	60%	Privilegiada	10,00	Não	40%	julho-26
4	R. Prof. Adalberto Lopes Filho, 141 - Parque Sr. do Bonfim, Taubaté - SP, 12040-350	Karina Silva Corretora de Imóveis (12) 99167-6398	275.000,00	125,00	65,00	Baixa	0,95	4.019,23	Casa Padrão Médio	2,154	30	70	c	0,741	60%	Privilegiada	10,00	Não	40%	julho-26
5	Av. Salvador, 110 - Parque Sr. do Bonfim, Taubaté - SP, 12040-600	Palacete Imobiliária (12) 3527-6277	300.000,00	125,00	72,00	Baixa	0,95	3.958,33	Casa Padrão Médio	2,154	30	70	c	0,741	60%	Privilegiada	10,00	Não	40%	julho-26
AV	**Av. Profa. Maud Sá de Miranda Monteiro, 180 - Parque Sr. do Bonfim, Taubaté - SP, 12040-210**	-	-	**125,00**	**59,25**	-	-	-	**Casa Padrão Médio**	**2,154**	**15**	**70**	**c**	**0,878**	-	**Privilegiada**	**10,00**	**Não**	-	-

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	R. Maragogipe, 30 - Parque Sr. do Bonfim, Taubaté - SP, 12040-560	330.000,00	65,00	4.823,08	60%	1,000	1,000	1,023	1,043	40%	1,000	1,000	4.823,08	318,26	5.141,33	1,066	5.141,33
2	R. Salvador Varalo, 60 - Parque Sr. do Bonfim, Taubaté - SP, 12040-400	320.000,00	70,00	4.342,86	60%	1,000	1,000	1,043	1,078	40%	1,000	1,000	4.342,86	523,22	4.866,08	1,120	4.866,08
3	Rua Amaralina, 220 - Parque Sr. do Bonfim, Taubaté - SP, 12040-580	330.000,00	76,00	4.125,00	60%	1,185	1,000	1,064	1,119	40%	1,000	1,000	4.125,00	1.212,35	5.337,35	1,294	5.337,35
4	R. Prof. Adalberto Lopes Filho, 141 - Parque Sr. do Bonfim, Taubaté - SP, 12040-350	275.000,00	65,00	4.019,23	60%	1,185	1,000	1,023	1,043	40%	1,000	1,000	4.019,23	711,87	4.731,10	1,177	4.731,10
5	Av. Salvador, 110 - Parque Sr. do Bonfim, Taubaté - SP, 12040-600	300.000,00	72,00	3.958,33	60%	1,185	1,000	1,050	1,092	40%	1,000	1,000	3.958,33	1.000,38	4.958,72	1,253	4.958,72
Média															5.006,92	-	5.006,92

Valor unitário Saneado (R$/m²)	**5.006,92**
Desvio Padrão	237,43
Saneamento 30%	6.508,99
Saneamento -30%	3.504,84
Coeficiente de variação final	4,74%
Coeficiente de variação inicial	8,24%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	237,43
(1/2) ^ y	2,24
e	162,77
Amplitude do intervalo de confiança	**6,50%**

Valor de Mercado	R$	296.659,79
Valor de mercado arredondado	**R$**	**297.000,00**


Rua Schneider
Av. Corozita
Av. Clibas de Alvarenga
R. Luís Carlos Pavanito
Ki-bembom Sorveteria
Garagem das porções
R. Piratininga
R. Pedro Marçon
R. Pedro Marçon
Pastéis Joverno's
R. Itapagipe
Recanto bonfim
R. Juta Fabril
Praça José Brunini
R. Itaparica
R. Maragogipe
R. Canavieiras
Av. Salvador
R. Prof. Adalberto Lopes
Supermercado Maneiro
R. Salvador Varalo
R. Juazeiro
R. Conquista
Almir Lanches