LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR3565
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010533708**	**10/04/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**506226509**
Proponente		CPF/CNPJ
CAROLINA TREVISOL ALVES BARRETO		**369.804.968-67**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Homero Rodrigues Silva	**49**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Andradina**	**SP**	**16901025**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**30.637**	**1º CRI ANDRADINA/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 442.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 309.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
-

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)
134,60

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
134,60

21 - Área Averbada (em m²)
134,60

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 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
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)
320,00

04 - Testada/Frente (em metros)
10,00

05 - Fundos (em metros)
10,00

06 - Lado Direito (em metros)
32,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
32,00

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?
Não

07 - Observações
Trata-se de imóvel isolado.

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria
-

03 - Contato Telefônico Acompanhante
-

04 - Observações Finais
-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 380.000,00



Endereço
Rua Homero Rodrigues Silva, sn , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**3**	**2**

Área privativa	Valor
140,00	**R$ 380.000,00**

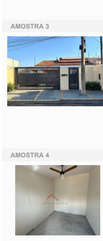
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	**Baixo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
432,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/casas/andradina/centro/6781?t=S

AMOSTRA 2

R$ 399.999,99



Endereço
Rua Nove de Julho, sn , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**2**	**3**

Área privativa	Valor
130,52	**R$ 399.999,99**

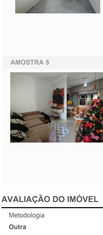
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Baixo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
440,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/casas/andradina/centro/6555?t=S

AMOSTRA 3

R$ 535.000,00



Endereço
Rua Doutor Orensy Rodrigues da Silva, sn , Centro

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

Área privativa	Valor
135,62	**R$ 535.000,00**

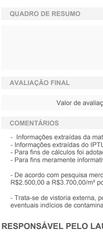
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
400,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/casas/andradina/centro/5813

AMOSTRA 4

R$ 550.000,00



Endereço
Rua Maranhão, sn , Vila Passarelli

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**8**	**5**	**1**

Área privativa	Valor
200,00	**R$ 550.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
480,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/casas/andradina/centro/5612

AMOSTRA 5

R$ 420.000,00



Endereço
Rua Jesulino Pereira do Amaral, sn , Conjunto Habitacional Belmiro Brunello

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

Área privativa	Valor
125,00	**R$ 420.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/casas/andradina/loteamento-residencial-alto-dos-ipes/5978

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 442.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 309.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 442.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 30.637 do Registro de Imóveis de Andradina - SP: Terreno com 320,00m² e Construção com 134,60m².
- Informações extraídas do IPTU nº 001.4630.2060.000.00: Terreno com 320,00 m² e Construção com 134,60m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 134,60m² e área de terreno de 320,00m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R $200.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$2.500,00 a R$3.700,00/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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 14 de Abril de 2026

Marcos Mansour Chebib Awad
506226509

- 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.


14/04/2026, 15:34
Rua Guararapes, 60
Jardim Alvorada
Andradina SP
16900-109
Brasil

Fachada


S 20° 54' 16.078", W 51° 23' 18.347"
Rua Guararapes, 60
Jardim Alvorada
Andradina SP
16900-109
Brasil
LG
49

ID



Logradouro



Rua 1



Rua 2



Vizinho


14/04/2026, 15:35
S 20° 54' 16.078", W 51° 23' 18.347"
Rua Guararapes, 60
Jardim Alvorada
Andradina SP
16900-109
Brasil

Vizinho

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 (IBAPE)
1	R. Homero Rodrigues Silva, sn - Centro, Andradina - SP, 16901-025	Atlântida Imóveis - (62)3212-1268	380.000,00	432,00	140,00	Baixa	0,95	2.578,57	Casa Padrão Simples (+)
2	R. Nove de Julho, sn - Centro, Andradina - SP, 16900-030	Atlântida Imóveis - (62)3212-1268	399.999,99	440,00	130,52	Baixa	0,95	2.911,43	Casa Padrão Simples (+)
3	Av. Orensy Rodrigues da Silva, sn - Centro, Andradina - SP, 16901-003	Atlântida Imóveis - (62)3212-1268	535.000,00	400,00	135,62	Baixa	0,95	3.747,60	Casa Padrão Médio (+)
4	R. Ana Carolina Bezerra de Araújo Galles, sn - Vila Passarelli, Andradina - SP, 16900-078	Atlântida Imóveis - (62)3212-1268	550.000,00	480,00	200,00	Baixa	0,95	2.612,50	Casa Padrão Médio (+)
5	R. Jesuíno Pereira do Amaral, sn - Conj. Hab. Belmiro Brunello, Andradina - SP, 16903-190	Atlântida Imóveis - (62)3212-1268	420.000,00	150,00	125,00	Baixa	0,95	3.192,00	Casa Padrão Médio (+)
AV	**R. Homero Rodrigues Silva, 49 - Centro, Andradina - SP, 16901-025**			**320,00**	**134,60**	-	-	-	**Casa Padrão Médio**

Padrão Construtivo e Estado de Conservação						Terreno				Data	Link
Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nota de Localização	Esquina	Parcela do Terreno		
1,743	25	70	c	0,791	70%	Intermediária	-	Não	30%	abril-26	https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/casas/andradina/centro/6781?t=S
1,743	15	70	c	0,878	70%	Intermediária	-	Não	30%	abril-26	https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/casas/andradina/centro/6855?t=S
1,903	15	70	c	0,878	70%	Intermediária	-	Não	30%	abril-26	https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/casas/andradina/centro/5813
1,903	20	70	c	0,837	70%	Intermediária	-	Não	30%	abril-26	https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/casas/andradina/centro/5612
1,903	15	70	c	0,878	70%	Intermediária	-	Não	30%	abril-26	https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/casas/andradina/loteamento-residencial-alto-
2,154	**10**	**70**	**b**	**0,932**	-	**Intermediária**	-	**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. Homero Rodrigues Silva, sn - Centro, Andradina - SP, 16901-025	380.000,00	140,00	2.578,57	70%	1,179	1,236	1,010	0,878	30%	1,000	1,000	2.578,57	458,83	3.037,40	1,178	3.037,40
2	R. Nove de Julho, sn - Centro, Andradina - SP, 16900-030	399.999,99	130,52	2.911,43	70%	1,061	1,236	0,992	0,840	30%	1,000	1,000	2.911,43	116,97	3.028,40	1,040	3.028,40
3	Av. Orensy Rodrigues da Silva, sn - Centro, Andradina - SP, 16901-003	535.000,00	135,62	3.747,60	70%	1,061	1,132	1,002	0,898	30%	1,000	1,000	3.747,60	131,28	3.878,88	1,035	3.878,88
4	R. Ana Carolina Bezerra de Araújo Galles, sn - Vila Passarelli, Andradina - SP, 16900-028	550.000,00	200,00	2.612,50	70%	1,114	1,132	1,051	0,995	30%	1,000	1,000	2.612,50	570,74	3.183,24	1,218	3.183,24
5	R. Jesuino Pereira do Amaral, sn - Conj. Hab. Belmiro Brunello, Andradina - SP, 16903-190	420.000,00	125,00	3.192,00	70%	1,061	1,132	0,982	1,408	30%	1,000	1,000	3.192,00	1.674,35	4.866,35	1,525	
Média															3.598,86	-	3.281,98

Valor unitário Saneado (R$/m²)	3.281,98
Desvio Padrão	404,21
Saneamento 30%	4.678,51
Saneamento -30%	2.519,20
Coeficiente de variação final	12,32%
Coeficiente de variação inicial	16,04%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,638
Desvio Padrão	404,21
(1¥2) ^ y	2,00
e	331,05
Amplitude do intervalo de confiança	20,17%

Valor de Mercado	R$	441.754,70
Valor de mercado arredondado	R$	442.000,00


PARAISO FESTAS
JARDIM EUROPA
1
Cupim & Cia ®
VILA
4
STELLA MARIS
AV
CENTRO
Casa do Churrasco
VILA PASSARELLI
Andradina
Supermercado Vitória
JARDIM ALVORADA
Amigão Supermercados
2
PISCINA
3
Av. Bandei
5
ATAIDE ARENA BEACH
BENFICA
Poderoso Lounge & Bar