LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS6106
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010446307**	**09/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
TIAGO DAROS CORREIA		**261.758.928-52**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Sargento Noel de Camargo	**185**	**PT LT 23 QD 09**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Imperador (Zona Leste)	**São Paulo**	**SP**	**03937000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**177.878**	**9 CRI DE SÃO PAULO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
185,62m²	95,00m²
R$ 1.468,89/m²	R$ 3.029,38/m²
R$ 272.655,82	R$ 287.790,93

VALOR DE MERCADO

R$ 560.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 406.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

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 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
1

12 - Nº de Dormitórios
1

13 - Nº de Vagas Cobertas
2

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
95,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
95,00

21 - Área Averbada (em m²)
95,00

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
-	-	-	-	-

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

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)
185,62

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

05 - Fundos (em metros)
6,25

06 - Lado Direito (em metros)
33,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
33,00

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 matricula 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

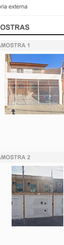
03 - Contato Telefônico Acompanhante
vistoria externa

04 - Observações Finais
vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 720.000,00



Endereço
Rua Morada Nova de Minas, 1016 , Cidade Centenário

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

Área privativa	Valor
209,00	R$ 720.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Nova/Regular

Área do terreno	Padrão do terreno	Topografia
130,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-centenario-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-R$720000-id-2841760074/?source=ranking%3Crp

AMOSTRA 2

R$ 660.000,00



Endereço
Rua Morada Nova de Minas, 801 , Cidade Centenário

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

Área privativa	Valor
108,00	R$ 660.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova/Regular

Área do terreno	Padrão do terreno	Topografia
101,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-centenario-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-108m2-venda-R$660000-id-2798637174/?source=ranking%3Crp

AMOSTRA 3

R$ 635.000,00



Endereço
Rua Estado de Sergipe, 326 , Jardim Imperador (Zona Leste)

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

Área privativa	Valor
200,00	R$ 635.000,00

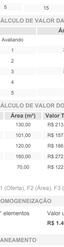
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Nova/Regular

Área do terreno	Padrão do terreno	Topografia
120,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-imperador-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-280m2-venda-R$635000-id-2837378874/?source=ranking%3Crp

AMOSTRA 4

R$ 600.000,00



Endereço
Rua Estado de Sergipe, 196 , Jardim Imperador (Zona Leste)

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

Área privativa	Valor
146,00	R$ 600.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Nova/Regular

Área do terreno	Padrão do terreno	Topografia
160,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-imperador-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-146m2-venda-R$600000-id-2840272250/?source=ranking%3Crp

AMOSTRA 5

R$ 395.000,00



Endereço
Rua Central de Santa Helena, 47 , Jardim Imperador (Zona Leste)

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

Área privativa	Valor
90,00	R$ 395.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Nova/Regular

Área do terreno	Padrão do terreno	Topografia
70,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-imperador-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-R$395000-id-2866686387/?source=ranking%3Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Nova/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
1	25	Nova/Regular	70	35,71	0,003	20	0,195
2	5	Nova/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
3	20	Nova/Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
4	20	Nova/Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
5	15	Nova/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	95,00	R$ 2.172,71	1,56	0,106	R$ 3.029,38	R$ 287.790,93
1	209,00	R$ 2.172,71	1,39	0,195	R$ 2.424,16	R$ 506.648,97
2	108,00	R$ 2.172,71	1,21	0,033	R$ 4.651,64	R$ 502.376,84
3	200,00	R$ 2.172,71	1,21	0,149	R$ 2.240,96	R$ 448.191,83
4	146,00	R$ 2.172,71	1,21	0,149	R$ 2.240,96	R$ 327.180,04
5	90,00	R$ 2.172,71	1,56	0,106	R$ 3.030,15	R$ 272.713,34

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	130,00	R$ 213.351,03	R$ 1.641,16	1,00	0,95	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R$ 1.449,97
2	101,00	R$ 157.623,16	R$ 1.560,63	1,00	0,95	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 1.393,64
3	120,00	R$ 186.808,17	R$ 1.556,73	1,00	0,95	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 1.419,74
4	160,00	R$ 272.819,96	R$ 1.705,12	1,00	0,95	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R$ 1.587,47
5	70,00	R$ 122.286,66	R$ 1.746,95	1,00	0,95	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R$ 1.493,64

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.468,89**	**R$ 1.028,22**	**R$ 1.909,56**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.468,89**	**R$ 1.416,88**	**R$ 1.520,90**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
76,011	**5,1747**	**1,53**	**0,0708**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
185,62	**R$ 1.468,89**	**R$ 272.655,82**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
95,00	**R$ 3.029,38**	**R$ 287.790,93**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 560.446,75**
Fator de ajuste do mercado	**1,0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 560.000,00**
Fator de liquidez	**0,7241**
Valor de venda forçada	**R$ 406.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 560.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 10 de Junho de 2026

Eng. José Roberto Gomes
060123892

- 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.

10/06/2026 08:47 23°35'11"S / 46°30'4"W



fachada

10/06/2026 08:47 23°35'11"S / 46°30'4"W



rua

10/06/2026 08:48 23°35'11"S / 46°30'4"W



fachada

10/06/2026 08:48 23°35'11"S / 46°30'4"W



fachada

10/06/2026 08:48 23°35'11"S / 46°30'4"W



fachada

10/06/2026 08:48 23°35'11"S / 46°30'4"W



fachada

10/06/2026 08:48 23°35'11"S / 46°30'4"W



rua

10/06/2026 08:48 23°35'11"S / 46°30'4"W



avaliando

10/06/2026 08:49 23°35'10"S / 46°30'4"W



logradouro