LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAO1996
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010249081**	**24/10/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso Iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
ANA RITA JORA DE OLIVEIRA		**327.000.158-43**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Farsália	**93**	**APTO 04 - RESIDENCIAL FARSÁLIA I**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim das Maravilhas	**Santo André**	**SP**	**09250150**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**107.663**	**2º CRI DE SANTO ANDRÉ -**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

90,24m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 5.025,37/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 453.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 317.000,00

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)
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
0

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
105,22

19 - Área Comum (em m²)
45,00

20 - Área Total (em m²)
150,22

21 - Área Averbada (em m²)
150,22

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 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° 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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

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
Ônibus
Coleta de Lixo

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 - Fração ideal (em %)
0,32

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?
Não

04 - Observações
Não foi realizada vistoria interna

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Não

06 - Observações
Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

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

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

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

18 - 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
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2021, considerou vaores de terreno e construção para apartamento. Áreas: área privativa coberta 75,27 m2 (peso 1), área privativa descoberta 29,95 m2 (peso 0,50), área equivalente 90,24 m2.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 390.000,00



Endereço
Rua Farsalia, 116 , Jardim das Maravilhas

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
53,00	**R$ 390.000,00**	**R$ 7.358,49**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-53-m-por-r$-390.000-01-jardim-3018987095.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pg=1&n_pos=8

AMOSTRA 2

R$ 335.000,00



Endereço
Rua Guadalajara, 125 , Jardim das Maravilhas

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	**R$ 335.000,00**	**R$ 6.700,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.lopes.com.br/imovel/REO976887/venda-apartamento-2-quartos-santo-andre-jardim-das-maravilhas?listFrom=busca&listPosition=1

AMOSTRA 3

R$ 285.000,00

Endereço
Rua Guadalajara, 125 , Jardim das Maravilhas

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
48,00	**R$ 285.000,00**	**R$ 5.937,50**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-santo-andre-jardim-das-maravilhas-3001333586.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pg=1&n_pos=1

AMOSTRA 4

R$ 280.000,00



Endereço
Rua Avinhão, 236 , Jardim das Maravilhas

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
49,00	**R$ 280.000,00**	**R$ 5.714,29**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-maravilhas-bairros-santo-andre-com-garagem-49m2-venda-RS3300000-id-2474224951/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5

R$ 350.000,00



Endereço
Rua Guadalajara, 156 , Jardim das Maravilhas

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	**R$ 350.000,00**	**R$ 7.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-50-m-por-r$-350.000-01-jardim-2966959140.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=7

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	53,00	R$ 7.358,49	0,90	1,00	1,00	0,95	0,92	-	-	-	-	0,870	S	R$ 5.761,70
2	50,00	R$ 6.700,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,91	-	-	-	-	0,860	S	R$ 5.185,80
3	48,00	R$ 5.937,50	0,90	1,00	1,00	0,95	0,91	-	-	-	-	0,860	S	R$ 4.595,63
4	49,00	R$ 5.714,29	0,90	1,00	1,00	0,95	0,91	-	-	-	-	0,810	S	R$ 4.165,72
5	50,00	R$ 7.000,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,91	-	-	-	-	0,860	S	R$ 5.418,00
		R$ 6.542,06												**R$ 5.025,37**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.025,37**	**R$ 3.517,76**	**R$ 6.532,98**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.025,37**	**R$ 4.586,47**	**R$ 5.464,26**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
641,4355	**12,764**	**1,53**	**0,1747**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
90,24	**R$ 5.025,37**	**R$ 453.489,21**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 453.489,21**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 317.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 453.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 10 de Novembro de 2025



Celso Iazzetti
06000891382

- 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.



vista parcial da fachada do condomínio



vista parcial da fachada do condomínio



vista parcial da fachada do condomínio



vista parcial da fachada do condomínio



vista parcial da fachada do condomínio



vista parcial da rua