LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAP6673
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010503629**	**21/01/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
LUCIANE ZANNINI WAGNER		**147.407.168-60**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Ribeiro do Amaral	**565**	**APARTAMENTO 131 DO EDIFICIO PALM SPRINGS**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Ipiranga	**São Paulo**	**SP**	**04268000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**156.405**	**6º CRI SÃO PAULO/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

69,06m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 11.155,68/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 770.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 555.000,00

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)
20

05 - Ano Construção
2003

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
1

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
1

13 - N° de Vagas Cobertas
2

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
69,06

19 - Área Comum (em m²)
73,85

20 - Área Total (em m²)
142,91

21 - Área Averbada (em m²)
142,91

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
-	-	-	-	-

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-alto

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Interfone
Jardins
Vigilância Eletrônica

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
Metrô
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
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
Metrô

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
1,13

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
APARTAMENTO 131 DO EDIFICIO PALM SPRINGS

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 800.000,00



Endereço
Rua Ribeiro do Amaral, 565 , Ipiranga

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
69,00	**R$ 800.000,00**	**R$ 11.594,20**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ipiranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-R$800000-id-2843337313/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R$ 790.000,00



Endereço
Rua Ribeiro do Amaral, 565 , Ipiranga

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
69,00	**R$ 790.000,00**	**R$ 11.449,28**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipiranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-R$790000-id-2832891936/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R$ 1.425.000,00



Endereço
Rua Lord Cockrane, 820 , Ipiranga

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
108,00	**R$ 1.425.000,00**	**R$ 13.194,44**

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

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/893928568/comprar/apartamento-3-quartos-ipiranga-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

AMOSTRA 4

R$ 1.500.000,00



Endereço
Avenida Nazaré, 1180 , Ipiranga

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
106,00	**R$ 1.500.000,00**	**R$ 14.150,94**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ipiranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-R$1500000-id-2736097586/

AMOSTRA 5

R$ 1.580.000,00



Endereço
Rua Lord Cockrane, 25 , Ipiranga

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**4**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
140,00	**R$ 1.580.000,00**	**R$ 11.285,71**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ipiranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-R$1580000-id-2716828910/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**I**	**III**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT.	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	69,00	R$ 11.594,20	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 11.014,49
2	69,00	R$ 11.449,28	0,95	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 11.094,35
3	108,00	R$ 13.194,44	0,95	1,00	0,92	0,98	-	-	-	-	-	0,900	S	R$ 11.281,25
4	106,00	R$ 14.150,94	0,95	0,91	0,90	1,01	-	-	-	-	-	0,820	S	R$ 11.023,58
5	140,00	R$ 11.285,71	0,95	1,11	0,94	1,01	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 11.364,71
		R$ 12.334,92												**R$ 11.155,68**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 11.155,68**	**R$ 7.808,97**	**R$ 14.502,38**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 11.155,68**	**R$ 11.047,16**	**R$ 11.264,19**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
158,5936	**1,4216**	**1,53**	**0,0195**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
69,06	**R$ 11.155,68**	**R$ 770.411,12**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 770.411,12**
Fator de liquidez	**0,7198**
Valor de venda forçada	**R$ 555.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 770.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 22 de Janeiro de 2026

Eng. José Roberto Gomes
060123897

- 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.

22/01/2026 13:28 23°35'44"S / 46°36'26"W



Fachada

22/01/2026 13:28 23°35'44"S / 46°36'26"W



Vizinho esquerdo

22/01/2026 13:29 23°35'44"S / 46°36'26"W



Vizinho esquerdo (esquina)

22/01/2026 13:29 23°35'44"S / 46°36'26"W



Fachada 2

22/01/2026 13:30 23°35'44"S / 46°36'26"W



Identificação e expressão numérica

22/01/2026 13:30 23°35'44"S / 46°36'26"W



Rua lado direito

22/01/2026 13:31 23°35'44"S / 46°36'26"W



Rua lado esquerdo

22/01/2026 13:31 23°35'45"S / 46°36'26"W



Vizinhos frente

22/01/2026 13:31 23°35'44"S / 46°36'26"W



Placa