# LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAQ5051
# RENEGOCIAÇÃO DNRJ

## DADOS DO PEDIDO

| Solicitante | N° da Proposta | Data Solicitação |
|---|---|---|
| **Santander** | **0010531432.** | **04/03/2026** |
| Empresa responsável | Avaliador responsável | CREA |
| **AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E** | **Eng. José Roberto Gomes** | **0601238927** |
| Proponente | | CPF/CNPJ |
| **FRANCISCO CARLOS MAIA JUNIOR** | | **700.352.022-20** |

## DADOS DO IMÓVEL

| Endereço | Número | Complemento | |
|---|---|---|---|
| **RUA AMARAL GURGEL** | **245** | **APTO 36 DO CONDOMINIO BEM VIVER MARQUÊS DE ITU** | |
| Bairro | Municipio | UF | CEP |
| **Vila Buarque** | **São Paulo** | **SP** | **01221001** |
| Tipo do imóvel | Matrícula | Núm. Registro de Imóveis | |
| **Apartamento** | **110.325** | **5º CRI SÃO PAULO/SP** | |

## RESUMO



**METODOLOGIA APLICADA**

**Comparativo direto de mercado**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

**III**

**GRAU DE PRECISÃO**

**I**

**ÁREA PRIVATIVA**

**25,36m²**

**VALOR UNITÁRIO (R$/m²)**

**R$ 12.649,10/m²**

**VALOR DE MERCADO**

**R$ 321.000,00**

**VALOR DE VENDA FORÇADA**

**R$ 232.000,00**

## QUESTIONÁRIO

### IMÓVEL AVALIADO

**01 - Tipo do Imóvel Avaliado**
Apartamento

**02 - Tipo de Implantação**
Condomínio

**03 - Indício de Ocupação do Imóvel**
Desabitado

**04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)**
2

**05 - Ano Construção**
2022

**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**
0

**14 - Nº de Vagas Descobertas**
0

**15 - Nº de Vagas Privativas**
0

**16 - Fachada Principal**
Pintura

**17 - Esquadrias**
Alumínio

**18 - Área Privativa (em m²)**
25,36

**19 - Área Comum (em m²)**
12,00

**20 - Área Total (em m²)**
37,36

**21 - Área Averbada (em m²)**
37,36

**22 - Área não Averbada (em m²)**
0,00

**23 - Face do Imóvel**
Sul

**24 - Cômodos**

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|---|---|---|---|---|
| Dormitórios | 1 | Cerâmico | Pintura/laje | Pintura/laje |
| Banheiro | 1 | Cerâmico | Azulejo | Pintura/laje |
| Sala de estar | 1 | Cerâmico | Pintura/laje | Pintura/laje |
| Cozinha | 1 | Cerâmico | Azulejo | Pintura/laje |

### CONDOMÍNIO

**01 - Nº Andares/Pavimentos**
16

**02 - Unidades por Andar**
8

**03 - Nº Total de Unidades**
128

**04 - Nº de Elevadores**
2

**05 - Valor do Condomínio**
R$ 600,00

**06 - Pagamento do Condomínio**
Mensal

**07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos**
T+15 Pav

**08 - Uso do Edifício**
Residencial

**09 - Padrão de Construção**
Normal

**10 - Estado de Conservação**
Bom

**11 - Infraestrutura**
Interfone
Jardins
Lavanderia Coletiva
Loja de Conveniência
Sala de Ginástica
TV a Cabo
TV Satélite
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
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**
República, Centro, santa Cecília

**12 - Padrão construtivo predominante na Região**
Normal

**13 - Fatores Valorizantes**
Metrô

### TERRENO

**01 - Fração ideal (em %)**
0,72

### 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?**
Não

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

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

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

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

**10 - O imóvel possui características uni-familiares?**
Sim

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

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

**13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?**
Sim

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

**15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?**
Não

### CONCLUSÃO

**01 - Tipo do Acompanhante**
Outros - Inquilino

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**
Loraine

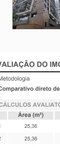
**03 - Contato Telefônico Acompanhante**
16 99122-3910

**04 - Observações Finais**
Avaliando possui área privativa: 25,36 m².

## AMOSTRAS

### AMOSTRA 1

R$ 350.000,00



Endereço
**Rua Amaral Gurgel, 245 , Vila Buarque**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Apartamento** | **1** | **1** | **0** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **25,36** | **R$ 350.000,00** | **R$ 13.801,26** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **2** | **Médio** | **Nova(até 5 anos)** |

URL
**https://www.quintoandar.com.br/imovel/893793525/comprar/apartamento-1-quarto-vila-buarque-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22**

### AMOSTRA 2

R$ 325.000,00



Endereço
**Rua Amaral Gurgel, 245 , Vila Buarque**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Apartamento** | **1** | **1** | **0** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **25,36** | **R$ 325.000,00** | **R$ 12.815,46** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **2** | **Médio** | **Nova(até 5 anos)** |

URL
**https://www.quintoandar.com.br/imovel/894438762/comprar/kitnet-1-quarto-vila-buarque-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22**

### AMOSTRA 3

R$ 680.000,00



Endereço
**Rua Paim, 189 , Bela Vista**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Apartamento** | **1** | **1** | **1** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **36,00** | **R$ 680.000,00** | **R$ 18.888,89** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **11** | **Médio** | **Nova|Regular** |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-RS680000-id-2674355286/**

### AMOSTRA 4

R$ 650.000,00



Endereço
**Rua Paim, 285 , Bela Vista**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Apartamento** | **1** | **1** | **1** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **42,00** | **R$ 650.000,00** | **R$ 15.476,19** |

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

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-RS650000-id-2670144094/**

### AMOSTRA 5

R$ 410.000,00



Endereço
**Rua Major Sertório, 423 , Vila Buarque**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Apartamento** | **1** | **1** | **0** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **38,00** | **R$ 410.000,00** | **R$ 10.789,47** |

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

URL
**https://www.quintoandar.com.br/imovel/894408111/comprar/kitnet-1-quarto-vila-buarque-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22**

## 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 | 25,36 | R$ 13.801,26 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | - | - | - | - | 0,980 | S | R$ 12.848,97 |
| 2 | 25,36 | R$ 12.815,46 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | - | - | - | - | 0,970 | S | R$ 11.809,45 |
| 3 | 36,00 | R$ 18.888,89 | 0,95 | 0,85 | 0,83 | 1,08 | 0,97 | - | - | - | - | 0,730 | S | R$ 13.099,45 |
| 4 | 42,00 | R$ 15.476,19 | 0,95 | 0,85 | 1,00 | 1,07 | 0,97 | - | - | - | - | 0,890 | S | R$ 13.085,12 |
| 5 | 38,00 | R$ 10.789,47 | 0,95 | 1,00 | 1,13 | 1,13 | 0,95 | - | - | - | - | 1,210 | S | R$ 12.402,50 |
| | | **R$ 14.354,25** | | | | | | | | | | | | **R$ 12.649,10** |

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

### HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 12.649,10** | **R$ 8.854,37** | **R$ 16.443,82** |

### SANEAMENTO

| Nº elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 12.649,10** | **R$ 12.274,53** | **R$ 13.023,67** |

| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
|---|---|---|---|
| **547,4267** | **4,3278** | **1,53** | **0,0592** |

### DETALHAMENTO DOS VALORES

| Área averbada (m²) | Valor unitário (R$/m²) | Valor parcial (R$) |
|---|---|---|
| **25,36** | **R$ 12.649,10** | **R$ 320.781,07** |

### QUADRO DE RESUMO

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação | **R$ 320.781,07** |
| Fator de liquidez | **0,7219** |
| Valor de venda forçada | **R$ 232.000,00** |

### AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 321.000,00**

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 19 de Maio de 2026

**Eng. José Roberto Gomes**
060123892T

- 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.

07/03/2026 10:43 23°32'39"S / 46°38'51"W



Fachada - vista 1

07/03/2026 10:43 23°32'39"S / 46°38'51"W



Vista da rua lado direito

07/03/2026 10:43 23°32'39"S / 46°38'51"W



Vista da rua lado esquerdo

07/03/2026 10:43 23°32'39"S / 46°38'51"W



Fachada - vista 2

07/03/2026 10:43 23°32'39"S / 46°38'51"W



Fachada - vista 3

07/03/2026 10:43 23°32'38"S / 46°38'51"W



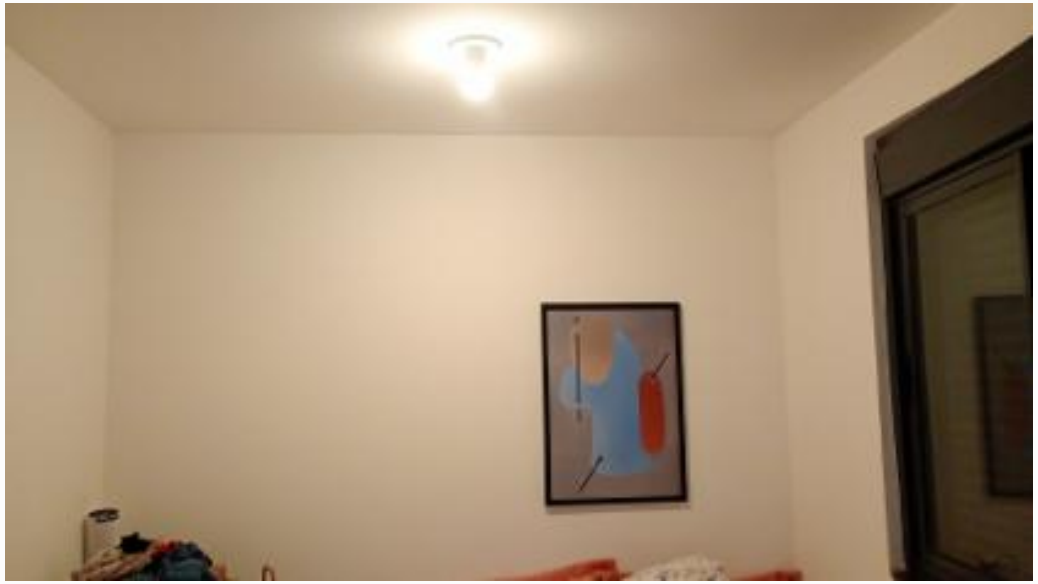

Numeração

07/03/2026 10:46 23°32'38"S / 46°38'51"W



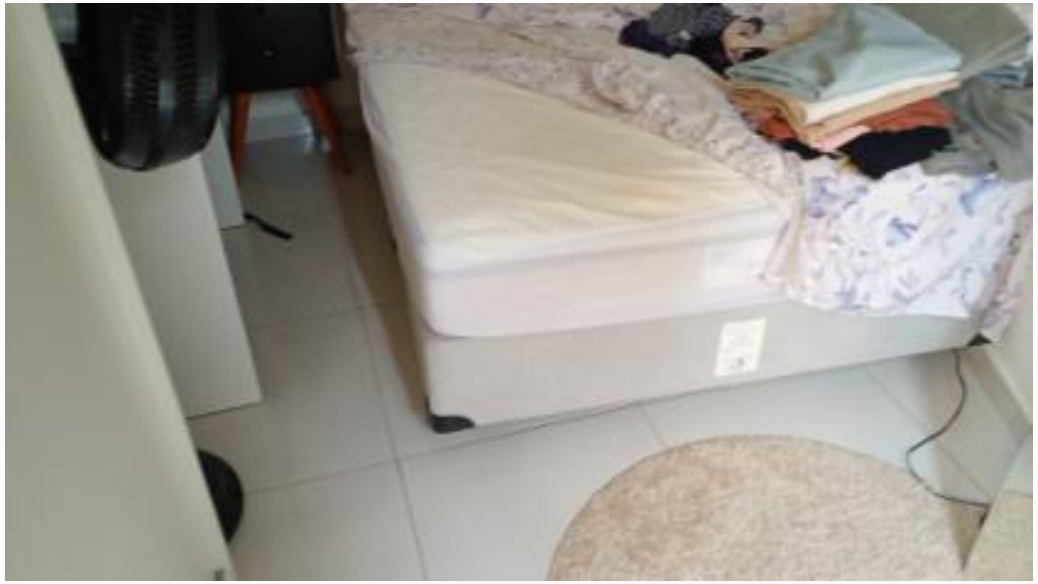

Ap 36

07/03/2026 10:47 23°32'38"S / 46°38'51"W



Dormitório - vista1

07/03/2026 10:47 23°32'38"S / 46°38'51"W



Dormitório - vista 2

07/03/2026 10:48 23°32'38"S / 46°38'51"W



Dormitório - vista 3

07/03/2026 10:48 23°32'38"S / 46°38'51"W



Dormitório - vista4

07/03/2026 10:48 23°32'39"S / 46°38'52"W



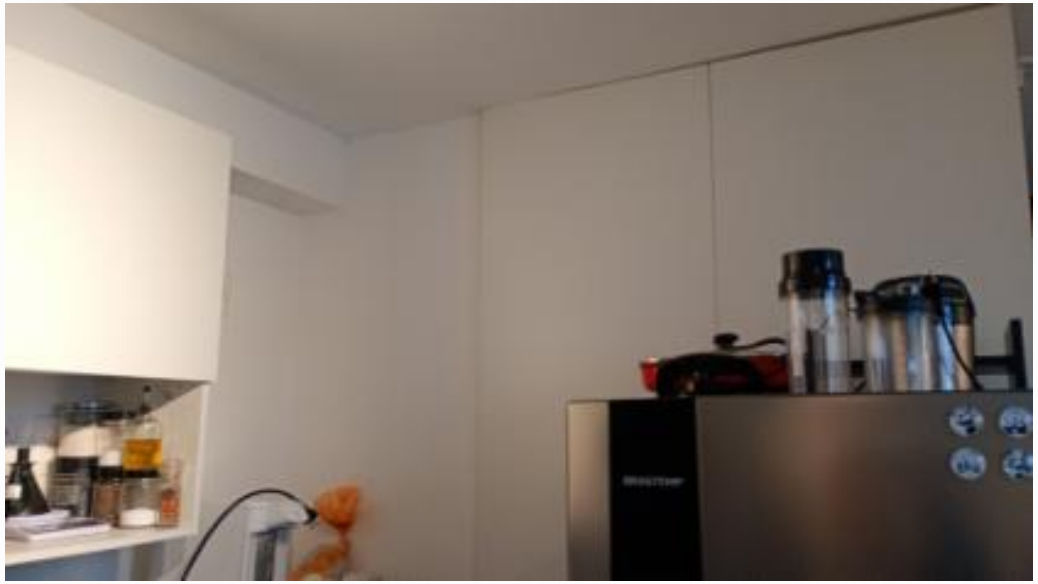
Dormitório - vista 5

07/03/2026 10:48 23°32'39"S / 46°38'52"W



Cozinha - vista 1

07/03/2026 10:48 23°32'39"S / 46°38'52"W



Cozinha - vista 2

07/03/2026 10:48 23°32'39"S / 46°38'52"W



Cozinha - vista 3

07/03/2026 10:48 23°32'39"S / 46°38'52"W



Cozinha - vista 4

07/03/2026 10:48 23°32'39"S / 46°38'52"W



Sala de estar - vista 1

07/03/2026 10:48 23°32'39"S / 46°38'52"W



Sala de estar - vista 2

07/03/2026 10:48 23°32'39"S / 46°38'52"W



Sala de estar - vista 3

07/03/2026 10:48 23°32'38"S / 46°38'51"W



Sala de estar - vista 4

07/03/2026 10:48 23°32'38"S / 46°38'51"W



Sala de estar - vista 5

07/03/2026 10:49 23°32'38"S / 46°38'51"W



Banheiro - vista 1

07/03/2026 10:49 23°32'38"S / 46°38'51"W



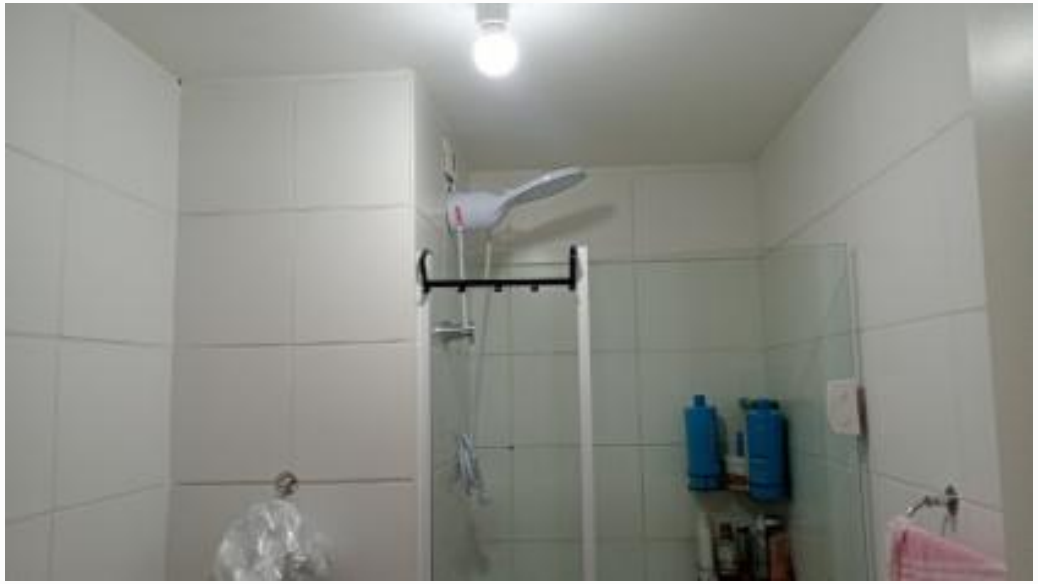
Banheiro - vista 2

07/03/2026 10:49 23°32'38"S / 46°38'51"W



Banheiro - vista 3

07/03/2026 10:49 23°32'38"S / 46°38'51"W



Banheiro - vista 4

07/03/2026 10:49 23°32'38"S / 46°38'51"W



Sala de estar - vista 6

07/03/2026 10:49 23°32'38"S / 46°38'51"W



Sala de estar - vista 7

07/03/2026 10:49 23°32'38"S / 46°38'51"W




36

07/03/2026 10:50 23°32'38"S / 46°38'51"W



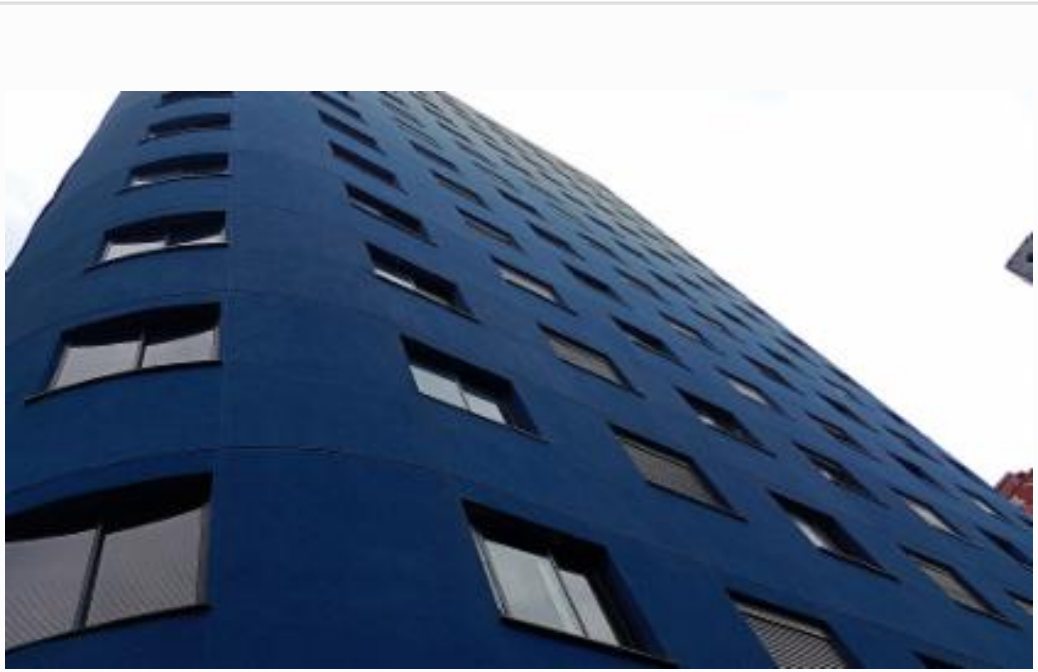

Andar

07/03/2026 10:51 23°32'38"S / 46°38'51"W




Placa da rua

07/03/2026 10:51 23°32'37"S / 46°38'51"W



Fachada - vista 4