LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT6906
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010524290**	Data Solicitação **28/07/2026**
Empresa responsável **ALESSANDRO LIMA SANCHEZ**	Avaliador responsável **ENY KAORI UONO SANCHEZ**	CREA **5061102131**
Proponente **VITORIA HELENA SOUZA DIAS**		CPF/CNPJ **523.984.938-22**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua Jose Delgato Serrati**	Número **89**	Complemento **CASA D, CONDOMINIO AGNUS 1**	
Bairro **Residencial Bongiovani**	Municipio **Presidente Prudente**	UF **SP**	CEP **19028340**
Tipo do imóvel **Apartamento**	Matrícula **70.646**	Núm. Registro de Imóveis **1º CRI DE PRESIDENTE**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

56,63m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.571,30/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 202.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 142.000,00

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
0000

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
2

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
56,63

19 - Área Comum (em m²)
0,97

20 - Área Total (em m²)
57,60

21 - Área Averbada (em m²)
57,60

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
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Banheiro Social	1	Cerâmica	Azulejo	Laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
2

02 - Unidades por Andar
3

03 - N° Total de Unidades
6

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
kitnet

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro
bairros residenciais

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
24,70

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
externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
00000000000

04 - Observações Finais

Coordenadas: -22.087449845940288, -51.42426290237787

Área da matrícula Nº70646: Fração Ideal: 24,701%; Construção: 56,36²;
Área do IPTU Insc. Nº1 - 758595004: Construção: 57,59m²;
Área estimada no local: Construção: 56,63m²

Apartamento D integrante do Condomínio Agnus I situado à Rua José Delgato Serrati Nº89 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº70646.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 159.000,00



Endereço
Presidente Prudente, - , Presidente Prudente

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
39,00	**R$ 159.000,00**	**R$ 4.076,92**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
22	**Médio**	**Regular**	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 2 — R$ 150.000,00

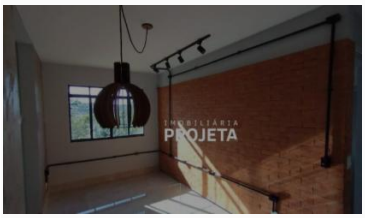


Endereço
Parque Alto Bela Vista, - , Parque Alto Bela Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
51,00	**R$ 150.000,00**	**R$ 2.941,18**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
19	**Médio**	**Regular**	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 3 — R$ 190.000,00



Endereço
Jardim Itapura, - , Jardim Itapura

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
57,00	**R$ 190.000,00**	**R$ 3.333,33**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
22	**Médio**	**Regular**	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 4 — R$ 185.000,00

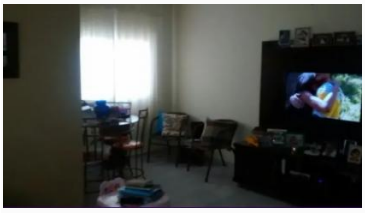


Endereço
Presidente Prudente, - , Presidente Prudente

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
39,00	**R$ 185.000,00**	**R$ 4.743,59**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
22	**Médio**	**Regular**	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 5 — R$ 230.000,00



Endereço
Jardim Antuerpia, - , Jardim Antuerpia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
70,00	**R$ 230.000,00**	**R$ 3.285,71**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	

URL
Banco de dados da UONO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**II**	**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	39,00	R$ 4.076,92	0,95	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 3.679,42
2	51,00	R$ 2.941,18	0,95	1,10	1,10	0,97	-	-	-	-	-	1,170	S	R$ 3.269,12
3	57,00	R$ 3.333,33	0,95	1,10	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,200	S	R$ 3.800,00
4	39,00	R$ 4.743,59	0,95	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,850	S	R$ 3.830,45
5	70,00	R$ 3.285,71	0,95	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 3.277,50
		R$ 3.676,15												**R$ 3.571,30**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.571,30**	**R$ 2.499,91**	**R$ 4.642,69**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.571,30**	**R$ 3.381,19**	**R$ 3.761,41**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
277.8412	**7.7798**	**1.53**	**0.1065**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
56,63	**R$ 3.571,30**	**R$ 202.242,52**

QUADRO DE RESUMO

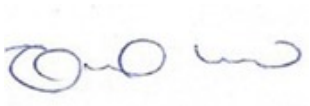
Valor de avaliação	**R$ 202.242,52**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 142.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 202.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 4 de Agosto de 2026



ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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.

30/07/2026 10:30 22°5'15"S / 51°25'27"W



fachada

30/07/2026 10:30 22°5'15"S / 51°25'27"W



fachada

30/07/2026 10:31 22°5'14"S / 51°25'27"W



identificação numeral

30/07/2026 10:30 22°5'15"S / 51°25'27"W



placa da rua

30/07/2026 10:30 22°5'15"S / 51°25'27"W



rua

30/07/2026 10:30 22°5'15"S / 51°25'27"W



rua

30/07/2026 10:30 22°5'15"S / 51°25'27"W



rua

30/07/2026 10:31 22°5'14"S / 51°25'27"W



registro

30/07/2026 10:31 22°5'14"S / 51°25'27"W



registro

30/07/2026 10:31 22°5'14"S / 51°25'27"W



vizinho

30/07/2026 10:31 22°5'14"S / 51°25'27"W



entrada

30/07/2026 10:32 22°5'14"S / 51°25'27"W



imóvel

30/07/2026 10:32 22°5'14"S / 51°25'28"W



imóvel

30/07/2026 10:32 22°5'14"S / 51°25'28"W



vizinho

30/07/2026 10:33 22°5'14"S / 51°25'27"W



garagem

30/07/2026 10:33 22°5'14"S / 51°25'27"W



garagem

30/07/2026 10:33 22°5'14"S / 51°25'27"W



garagem

30/07/2026 10:33 22°5'14"S / 51°25'27"W



garagem



croqui de amostras



localização.