LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS4623
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010266149**	**01/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
GILBERTO PEREIRA CASUSA		**326.101.868-27**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Santa Helena	**240**	**APTO 305, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 30**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Santa Helena	**Presidente Prudente**	**SP**	**19015670**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**83.629**	**2º CRI DE PRESIDENTE PRUDENTE**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

70,88m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 7.075,17/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 501.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 351.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
5

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
6

11 - Nº de Banheiros
2

12 - Nº de Dormitórios
2

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
70,88

19 - Área Comum (em m²)
44,96

20 - Área Total (em m²)
115,86

21 - Área Averbada (em m²)
115,86

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
Vistoria Externa	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos
6

02 - Unidades por Andar
5

03 - Nº Total de Unidades
30

04 - Nº 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
Sala de Ginástica
Salão de Festas
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Comercial

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

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
Outro - parque do povo a 2 quarteiroes

TERRENO

01 - 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 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-familares?
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 - externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
nenhum

03 - Contato Telefônico Acompanhante
-

04 - Observações Finais
Coordenadas: -22.11892167146287, -51.40103089569015

Fração ideal 24,38532 m²

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 540.000,00



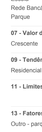
Endereço
Rua Castão, 85 , Jardim Caiçara

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
61,00	R$ 540.000,00	R$ 8.852,46	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Novo(até 8 anos)	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-presidente-prudente-jardim-esplanada-197m2-id5546090004-42246364/

AMOSTRA 2

R$ 455.000,00



Endereço
Rua Heitor Graça, 855 , Vila Industrial

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
61,00	R$ 455.000,00	R$ 7.459,02	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
6	Médio	Novo|Regular	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-presidente-prudente-vila-industrial-rs4455090id-39674488/

AMOSTRA 3

R$ 478.000,00



Endereço
Rua Heitor Graça, 855 , Vila Industrial

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
61,00	R$ 478.000,00	R$ 7.836,07	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
6	Médio	Novo|Regular	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-presidente-prudente-vila-industrial-rs4478000id-38682483/

AMOSTRA 4

R$ 426.000,00



Endereço
Rua Antônio Almodova, s/n , Jardim Aquinópolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
68,00	R$ 426.000,00	R$ 6.264,71	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
6	Médio	Novo|Regular	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-presidente-prudente-jardim-aquinopolis-rs4260001id-40485979/

AMOSTRA 5

R$ 570.000,00



Endereço
Rua Amapá, 449 , Vila Guaira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
72,00	R$ 570.000,00	R$ 7.916,67	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Novo|Regular	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-presidente-prudente-vila-goaira-rs5870000id-41119975/

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	61,00	R$ 8.852,46	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	-	-	0,960	S	R$ 8.073,44
2	61,00	R$ 7.459,02	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	-	-	0,960	S	R$ 6.802,63
3	61,00	R$ 7.836,07	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	-	-	0,960	S	R$ 7.146,50
4	68,00	R$ 6.264,71	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-	0,980	S	R$ 5.832,45
5	72,00	R$ 7.916,67	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	1,000	S	R$ 7.520,84
		R$ 7.665,79												**R$ 7.075,17**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar), F7 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 7.075,17**	**R$ 4.952,62**	**R$ 9.197,72**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 7.075,17**	**R$ 6.500,77**	**R$ 7.649,57**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
839,4792	**11,8651**	**1,53**	**0,1624**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
70,88	**R$ 7.075,17**	**R$ 501.488,01**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 501.488,01**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 351.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 501.000,00**

COMENTÁRIOS

Observação: Matrícula com fração ideal em m² = 24,38532m2

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 3 de Junho 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 BAPE, 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.

02/06/2026 09:28 22°7'7"S / 51°24'2"W



Identificação da rua

02/06/2026 09:26 22°7'8"S / 51°24'3"W



Fachada

02/06/2026 09:29 22°7'8"S / 51°24'2"W



Fachada

02/06/2026 09:26 22°7'8"S / 51°24'3"W



Fachada

02/06/2026 09:27 22°7'8"S / 51°24'3"W



Identificação numeral



identificação do condomínio

02/06/2026 09:25 22°7'8"S / 51°24'3"W



Rua

02/06/2026 09:26 22°7'8"S / 51°24'3"W



Rua

02/06/2026 09:26 22°7'8"S / 51°24'3"W



Fachada

02/06/2026 09:26 22°7'9"S / 51°24'3"W



Vizinho

02/06/2026 09:28 22°7'7"S / 51°24'2"W



Rua

02/06/2026 09:28 22°7'7"S / 51°24'2"W



rua

02/06/2026 09:28 22°7'7"S / 51°24'2"W



Vizinho

02/06/2026 09:29 22°7'8"S / 51°24'2"W



Fachada

02/06/2026 09:29 22°7'8"S / 51°24'2"W



Fachada



localização