LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAO8362
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010541820**	**26/11/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
LUCIANA FRANCO CÂNDIDO		**295.404.588-46**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Alfaiate Waldemar Zampieri	**51**	**Lote 5 Quadra 26**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Nova tupã	**Tupã**	**SP**	**17610412**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**57235**	**1º CRI de Tupã**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	107,15m²
R$ 286,32/m²	R$ 2.631,82/m²
R$ 57.264,00	R$ 281.999,00

VALOR DE MERCADO

R$ 339.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 237.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAO8362
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
1

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

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
2

13 - Nº de Vagas Cobertas
2

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
107,15

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
107,15

21 - Área Averbada (em m²)
107,15

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
Banheiro	1	Porcelanato	Porcelanato	Gesso
Cozinha	1	Porcelanato	Cerâmica e pintura	Gesso
Sala de Estar / Visitas	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Dormitório	2	Porcelanato	Pintura	Gesso
Garagem	1	Porcelanato	Pintura	Cobertura aparente
Churrasqueira e área de serviço	1	Porcelanato	Pintura e cerâmica	Gesso

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
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
25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro
outros bairros adjacente

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
200,00

04 - Testada/Frente (em metros)
10,00

05 - Fundos (em metros)
10,00

06 - Lado Direito (em metros)
20,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
20,00

08 - 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-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
Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Luciana Franco Candido

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(14) 99772-1015

04 - Observações Finais
Coordenadas do imóvel: -21.926246, -50.491332

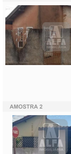
IPTU e Matrícula se vinculam pela inscrição cadastral nº10526900

Casa Nº 51 situado à Rua Alfaiate Waldemar Zampieri - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº57.235.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 220.000,00



Endereço
Rua Pioneiro Vicente Ramom Martinez, 0 , Conj. Jose Maria Goncalves Gameiro

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **3**	Qtd. Banheiros **2**	Qtd. Vagas **1**
Área privativa **109,48**	Valor **R$ 220.000,00**		
Idade aparente **37**	Padrão de acabamento **Medio**	Estado de conservação **Regular**	
Área do terreno **172,04**	Padrão terreno **Medio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.imobiliariasalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/conjunto-habitacional-jose-maria-goncalves-gameiro/14585

AMOSTRA 2

R$ 200.000,00

Endereço
Rua Pioneiro Gallo Soares, 0 , Conjunto Habitacional José Maria Gonçalves Gameiro

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **2**	Qtd. Banheiros **1**	Qtd. Vagas **0**
Área privativa **59,83**	Valor **R$ 200.000,00**		
Idade aparente **17**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Nova/Regular**	
Área do terreno **171,84**	Padrão terreno **Medio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.imobiliariasalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/conjunto-habitacional-jose-maria-goncalves-gameiro/8254

AMOSTRA 3

R$ 230.000,00

Endereço
Rua Artelin Fernandes, 0 , Conjunto Habitacional José Maria Gonçalves Gameiro

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **3**	Qtd. Banheiros **2**	Qtd. Vagas **0**
Área privativa **109,00**	Valor **R$ 230.000,00**		
Idade aparente **37**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Nova/Regular**	
Área do terreno **174,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.imobiliariasalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/conjunto-habitacional-jose-maria-goncalves-gameiro/12507

AMOSTRA 4

R$ 250.000,00

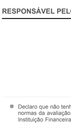
Endereço
Rua Pioneiro Luiz Pitillin, 0 , Nova Tupã

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **2**	Qtd. Banheiros **1**	Qtd. Vagas **1**
Área privativa **77,59**	Valor **R$ 250.000,00**		
Idade aparente **22**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Nova/Regular**	
Área do terreno **174,25**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.imobiliariasalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/conjunto-habitacional-jose-maria-goncalves-gameiro/13880

AMOSTRA 5

R$ 130.000,00



Endereço
Rua Pecuarista Orlando Salvatiano, 0 , Nova Tupã

Tipo de Imóvel **Terreno - Lote**	Qtd. Quartos **0**	Qtd. Banheiros **0**	Qtd. Vagas **0**
Área privativa **422,00**	Valor **R$ 130.000,00**		
Idade aparente **0**	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
Área do terreno **400,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.imobiliariasalfa.com.br/imovel/venda/terreno/tupa/conjunto-habitacional-jose-maria-goncalves-gameiro/12998

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**II**	**III**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	1	Novo(até 5 anos)	60	1,67	0,000	20	0,000
1	37	Regular	60	61,67	0,025	20	0,408
2	17	Nova/Regular	60	28,33	0,003	20	0,148
3	37	Nova/Regular	60	61,67	0,003	20	0,400
4	22	Nova/Regular	60	36,67	0,003	20	0,203
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	107,15	R$ 2.117,32	1,25	0,006	R$ 2.631,62	R$ 281.999,00
1	109,48	R$ 2.117,32	1,25	0,408	R$ 1.568,07	R$ 171.672,33
2	59,83	R$ 2.117,32	1,25	0,148	R$ 2.256,75	R$ 135.021,34
3	109,00	R$ 2.117,32	1,25	0,400	R$ 1.589,26	R$ 173.229,38
4	77,59	R$ 2.117,32	1,50	0,203	R$ 2.528,19	R$ 196.007,56
5	422,50					

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	f Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT.	SAN	Valor Unit. Final
1	172,04	R$ 44.327,87	R$ 280,81	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 242,71
2	171,84	R$ 64.978,66	R$ 378,13	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 326,71
3	174,00	R$ 56.770,62	R$ 326,27	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 281,90
4	174,25	R$ 53.992,64	R$ 309,86	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 267,72
5	408,00	R$ 130.000,00	R$ 318,63	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 312,57

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 286,32**	**R$ 200,42**	**R$ 372,22**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 286,32**	**R$ 263,15**	**R$ 309,49**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
33.8686	**11.8289**	**1.53**	**0.1619**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
200,00	**R$ 286,32**	**R$ 57.264,00**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
107,15	**R$ 2.631,62**	**R$ 281.999,00**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 339.263,00**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 339.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 237.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 339.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 23 de Janeiro 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.

27/11/2025 11:58 21°55'34"S / 50°29'28"W

Fachada Imóvel Avaliado

Fachada

Nº Residencial Imóvel Avaliado

Placa da Rua

27/11/2025 11:58 21°55'34"S / 50°29'28"W

Fachada

27/11/2025 11:58 21°55'34"S / 50°29'28"W

Numeracao

27/11/2025 11:59 21°55'34"S / 50°29'29"W

Vizinho a esquerda

Vizinhos

27/11/2025 12:00 21°55'34"S / 50°29'29"W

Vizinhos

Placa da rua

Rua

Rua

27/11/2025 12:00 21°55'34"S / 50°29'29"W

Logradouro a esquerda

27/11/2025 12:00 21°55'34"S / 50°29'29"W

Logradouro a direita

27/11/2025 12:00 21°55'34"S / 50°29'29"W

Casa

27/11/2025 12:00 21°55'34"S / 50°29'28"W

Fachada

27/11/2025 12:00 21°55'34"S / 50°29'28"W

Fachada

27/11/2025 12:00 21°55'34"S / 50°29'28"W

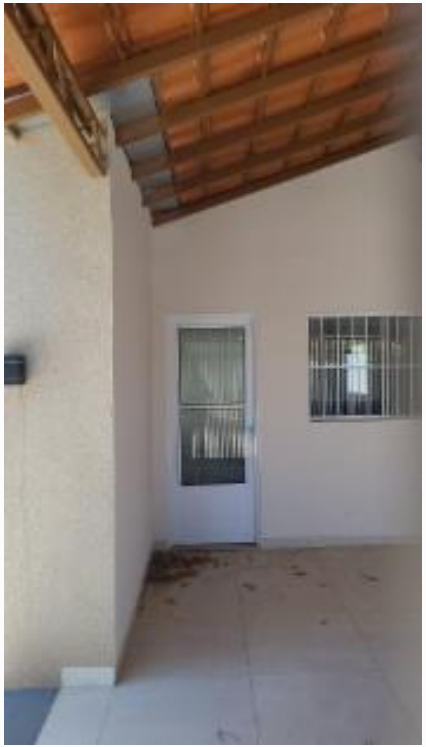
Vizinho a direita

27/11/2025 12:00 21°55'34"S / 50°29'28"W

Fachada

Frente

27/11/2025 11:59 21°55'34"S / 50°29'28"W



Casa

Garagem

27/11/2025 11:59 21°55'34"S / 50°29'28"W

Casa

Garagem

27/11/2025 11:59 21°55'34"S / 50°29'28"W

Casa

27/11/2025 11:59 21°55'34"S / 50°29'28"W

Casa

27/11/2025 11:59 21°55'34"S / 50°29'28"W

Casa

27/11/2025 12:01 21°55'34"S / 50°29'28"W

Relogio e hidrometeo

Sala de Estar

Sala de Estar

Sala de Estar

Banheiro

Banheiro

Banheiro

Churrasqueira

Churrasqueira

Churrasqueira

Churrasqueira

Churrasqueira

Churrasqueira

Corredor

Corredor

Cozinha

Cozinha

Cozinha

Dormitório

Dormitório

Dormitório

Dormitório

Dormitório

Dormitório

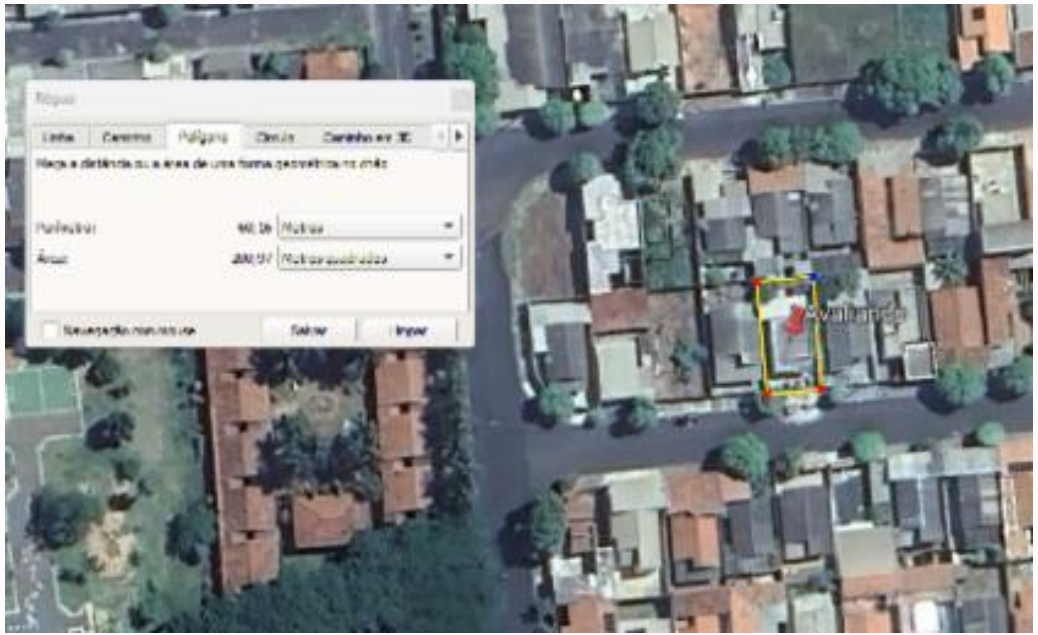
Fundo

Lavanderia

Cavalete

Relógio

Avaliando



Terreno

Amostras