LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT6800
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**583300294378**	**28/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
SILVIO ALVES FERREIRA		**060.890.518-61**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Vicenzo Paciullo	**271**	**APTO 142 - TORRE 2 - COND RES MONTE VERDE**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Las Vegas	**Guarulhos**	**SP**	**07082290**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**128.755**	**2º CRI GUARULHOS/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

80,90m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 7.049,72/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 570.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 418.000,00

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)
10

05 - Ano Construção
2013

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)
80,90

19 - Área Comum (em m²)
85,72

20 - Área Total (em m²)
166,62

21 - Área Averbada (em m²)
166,62

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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
22

02 - Unidades por Andar
4

03 - N° Total de Unidades
88

04 - N° de Elevadores
3

05 - Valor do Condomínio
R$ 1.000,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
2 Sub+T+22 Pav

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Churrasqueira
Gerador
Interfone
Jardins
Lavanderia Coletiva
Loja de Conveniência
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Sala de Jogos
Salão de Festas
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
Segurança
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
Centro, Picanço , Continental

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,74

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

APTO 142 - TORRE 2 - COND RES MONTE VERDE

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 580.000,00



Endereço
Rua Dona Tecla, 230 , Jardim Flor da Montanha

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
77,00	**R$ 580.000,00**	**R$ 7.532,47**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-flor-da-montanha-bairros-guarulhos-com-garagem-77m2-venda-RS580000-id-2829620720/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 530.000,00



Endereço
Rua Dona Tecla, 230 , Jardim Flor da Montanha

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
77,00	**R$ 530.000,00**	**R$ 6.883,12**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-flor-da-montanha-bairros-guarulhos-com-garagem-77m2-venda-RS530000-id-2788011520/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 480.000,00



Endereço
Rua Antonieta, 280 , Picanço

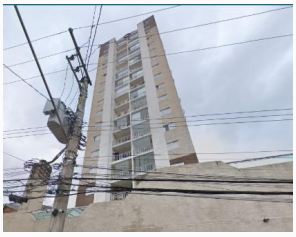
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
58,00	**R$ 480.000,00**	**R$ 8.275,86**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-picanco-bairros-guarulhos-com-garagem-58m2-venda-RS480000-id-2637193655/

AMOSTRA 4 — R$ 410.000,00



Endereço
Rua São João, 26 , Vila Trabalhista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
57,00	**R$ 410.000,00**	**R$ 7.192,98**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-trabalhista-bairros-guarulhos-com-garagem-57m2-venda-RS410000-id-2635682254/

AMOSTRA 5 — R$ 320.000,00



Endereço
Rua Vicenzo Paciullo, 277 , Jardim Las Vegas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
44,00	**R$ 320.000,00**	**R$ 7.272,73**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-las-vegas-bairros-guarulhos-com-garagem-44m2-venda-RS320000-id-2863255769/?source=ranking%2Crp

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	77,00	R$ 7.532,47	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	1,050	S	R$ 7.118,18
2	77,00	R$ 6.883,12	0,90	1,00	1,00	1,00	1,06	-	-	-	-	1,060	S	R$ 6.566,49
3	58,00	R$ 8.275,86	0,90	1,05	0,89	1,04	1,01	-	-	-	-	0,990	S	R$ 7.373,79
4	57,00	R$ 7.192,98	0,90	1,05	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	1,100	S	R$ 7.121,05
5	44,00	R$ 7.272,73	0,90	1,05	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	1,080	S	R$ 7.069,09
		R$ 7.431,43												**R$ 7.049,72**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 7.049,72**	**R$ 4.934,81**	**R$ 9.164,64**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 7.049,72**	**R$ 6.847,70**	**R$ 7.251,74**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
295.2464	**4.1881**	**1.53**	**0.0573**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
80,90	**R$ 7.049,72**	**R$ 570.322,54**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 570.322,54**
Fator de liquidez	**0,7333**
Valor de venda forçada	**R$ 418.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 570.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 31 de Julho de 2026



Eng. José Roberto Gomes
0601238927

- 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 14:30 23°25'55"S / 46°32'46"W



Fachada - vista 1

30/07/2026 14:30 23°25'55"S / 46°32'46"W



Fachada - vista 2

30/07/2026 14:30 23°25'55"S / 46°32'46"W



Fachada - vista 3

30/07/2026 14:30 23°25'55"S / 46°32'46"W



Vista da rua lado esquerdo

30/07/2026 14:30 23°25'55"S / 46°32'47"W



Fachada - vista 4

30/07/2026 14:30 23°25'55"S / 46°32'47"W



Fachada - vista 5

30/07/2026 14:30 23°25'55"S / 46°32'47"W



Portaria

30/07/2026 14:30 23°25'55"S / 46°32'47"W



Identificação

30/07/2026 14:30 23°25'55"S / 46°32'47"W



Fachada - vista 6

30/07/2026 14:32 23°25'57"S / 46°32'47"W



Fachada - vista 7

30/07/2026 14:33 23°25'53"S / 46°32'46"W



Placa da rua



rua