LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT7009
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010093756**	**29/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
JOSÉ ROBERTO MATIAS		**076.734.398-08**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua José Gomes Tinoco	**111**	**Apartamento 804-Condominio Res Dalla Rosa**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim das Nações	**Taubaté**	**SP**	**12030610**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**98.854**	**1º CRI TAUBATÉ/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

88,05m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 6.071,95/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 535.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 361.000,00

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)
15

05 - Ano Construção
0

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

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
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
2

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
88,05

19 - Área Comum (em m²)
60,52

20 - Área Total (em m²)
148,57

21 - Área Averbada (em m²)
148,57

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
-

02 - Unidades por Andar
-

03 - N° Total de Unidades
-

04 - N° de Elevadores
-

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
VISTORIA EXTERNA

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

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
Coleta de Lixo

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

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
1,76

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?
Não

05 - Observações
No ato da vistoria a área construída foi estimada em 88,05m², divergente do que consta no IPTU (127,86m²).

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

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

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

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

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

Não

12 - Observações

Trata-se de vistoria externa

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

18 - 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

Dados do Vistoriador: Nome: Rafael Friggi Guerra Fernandes; CAU/CREA: 5070323831;Data da Vistoria: 30/07/2026. Coordenadas: -23.03452, -45.56543. O imóvel está inserido no condomínio Condominio Res Dalla Rosa. , sendo 1 vaga Dupla Coberta nº 804 e 804A. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 350.000,00



Endereço
Rua Marylene Moura, 138/0 , Centro

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
44,00	**R$ 350.000,00**	**R$ 7.954,55**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-taubate-com-garagem-44m2-venda-RS350000-id-2873859224/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 350.000,00



Endereço
Rua Marylene Moura, 138/0 , Centro

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
44,00	**R$ 350.000,00**	**R$ 7.954,55**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-taubate-com-garagem-44m2-venda-RS350000-id-2869065873/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 520.000,00



Endereço
R. Dr. Emílio Winther, 1329/0 , Jardim das Nações

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
77,00	**R$ 520.000,00**	**R$ 6.753,25**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Baixo**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-jardim-das-nac-es-3020186330.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-variant&n_pills=Varanda&n_pg=3&n_pos=26

AMOSTRA 4 — R$ 620.000,00



Endereço
R. Francisco de Barros, 55/0 , Centro

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
80,00	**R$ 620.000,00**	**R$ 7.750,00**

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imperdivel-apartamento-a-venda-no-centro-de-3023462811.html

AMOSTRA 5 — R$ 650.000,00



Endereço
R. Barão da Pedra Negra, 200/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
85,00	**R$ 650.000,00**	**R$ 7.647,06**

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-3018609024.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-variant&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=7

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**II**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	44,00	R$ 7.954,55	0,90	1,00	1,00	0,88	0,92	1,07	-	-	-	0,870	S	R$ 6.228,41
2	44,00	R$ 7.954,55	0,90	1,00	1,00	0,86	0,92	1,07	-	-	-	0,850	S	R$ 6.085,23
3	77,00	R$ 6.753,25	0,90	1,00	1,14	0,86	0,97	1,05	-	-	-	1,020	S	R$ 6.199,48
4	80,00	R$ 7.750,00	0,90	1,00	1,00	0,86	0,98	1,00	-	-	-	0,840	S	R$ 5.859,00
5	85,00	R$ 7.647,06	0,90	1,00	0,89	0,91	0,99	1,08	-	-	-	0,870	S	R$ 5.987,65
		R$ 7.611,88												**R$ 6.071,95**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.071,95**	**R$ 4.250,37**	**R$ 7.893,54**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.071,95**	**R$ 5.967,41**	**R$ 6.176,50**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
152.7877	**2.5163**	**1.53**	**0.0344**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
88,05	**R$ 6.071,95**	**R$ 534.635,64**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 534.635,64**
Fator de liquidez	**0,6747**
Valor de venda forçada	**R$ 361.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 535.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 14 de Setembro de 2026



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- 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.



fachada avaliando



id avaliando



acesso portaria



vista rua



vista rua



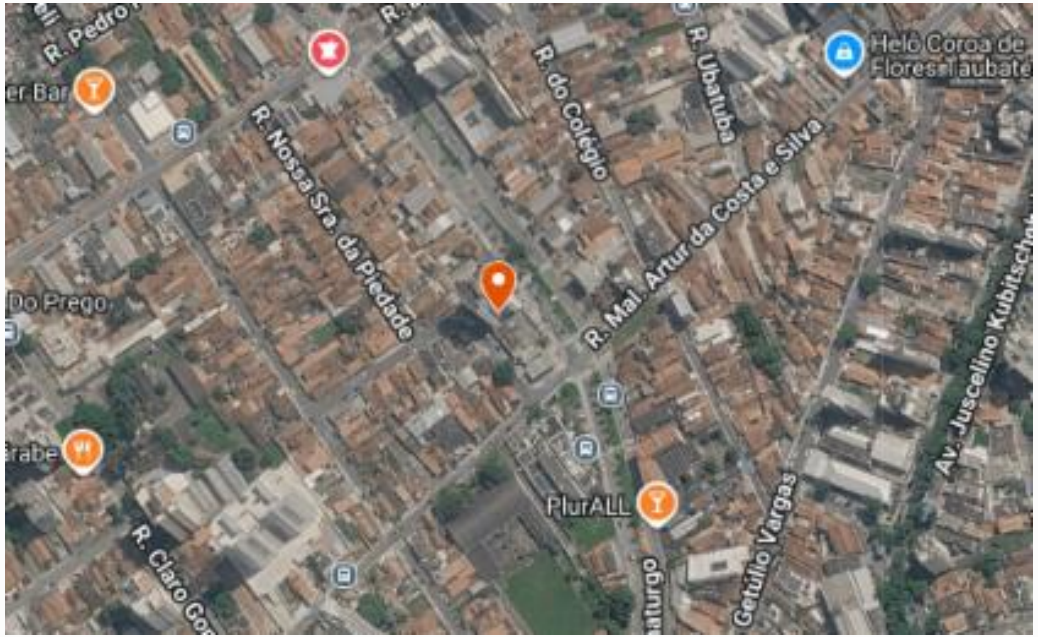
logradouro.jpeg



vizinhos



vizinhos



Croqui avaliando



Croqui elementos comparativos