LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU1584
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010540566**	**19/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.	**José Ricardo Bechelli Mateus**	**5060881245**
Proponente		CPF/CNPJ
ANTONIO SÉRGIO NEGRÃO DE CASTILHO		**214.378.778-26**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Raul Vieira de Carvalho	**255**	**Lote 8-A da Quadra 2**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Água Fria	**São Paulo**	**SP**	**02407060**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**159.020**	**113282.2.0159020-23**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
126,00m²	137,00m²
R$ 2.924,18/m²	R$ 2.231,28/m²
R$ 368.446,25	R$ 305.685,48

VALOR DE MERCADO

R$ 674.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 472.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
20

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 - N° Pavimentos da Unidade
2

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Outro - metálicas e madeira

18 - Área Privativa (em m²)
137,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
137,00

21 - Área Averbada (em m²)
137,00

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
Casa	1	não vistoriado	não vistoriado	não vistoriado

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
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

126,00

04 - Testada/Frente (em metros)

6,25

05 - Fundos (em metros)

6,25

06 - Lado Direito (em metros)

20,40

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

Outros - sem visita interna

02 - Nome Acompanhante Vistoria

00

03 - Contato Telefônico Acompanhante

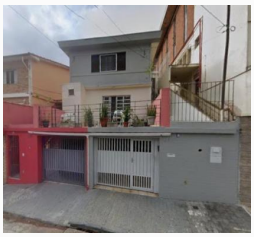
0

04 - Observações Finais

Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 579.550,00



Endereço
R. Raul Vieira de Carvalho, 109 , Mandaqui

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

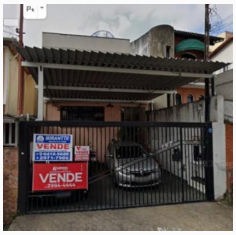
Área privativa	Valor
104,00	**R$ 579.550,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-104-m-por-r$-3032588588.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=c8791fe8-e2c6-49d6-83fb-38ed1afd7871

AMOSTRA 2 — R$ 650.000,00



Endereço
R. Raul Vieira de Carvalho, 167 , Mandaqui

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

Área privativa	Valor
125,00	**R$ 650.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-mandaqui-3-quartos-125-m-sao-2967944159.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=6&n_search_id=c8791fe8-e2c6-49d6-83fb-38ed1afd7871

AMOSTRA 3 — R$ 1.058.000,00



Endereço
R. Raul Vieira de Carvalho, 213 , Mandaqui

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**4**	**2**

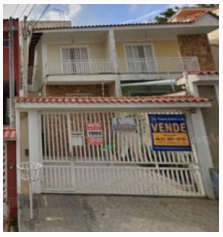
Área privativa	Valor
160,00	**R$ 1.058.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-mandaqui-3-quartos-150-m-sao-3001829997.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=9&n_search_id=c8791fe8-e2c6-49d6-83fb-38ed1afd7871

AMOSTRA 4 — R$ 699.000,00



Endereço
R. Raul Vieira de Carvalho, 209 , Mandaqui

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

Área privativa	Valor
143,00	**R$ 699.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
99,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/maravilhoso-sobrado-2-suites-2-vagas-agua-fria-2971994905.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=11&n_search_id=c8791fe8-e2c6-49d6-83fb-38ed1afd7871

AMOSTRA 5 — **R$ 650.000,00**



Endereço
R. Raul Vieira de Carvalho, 364 , Água Fria

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
120,00	**R$ 650.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
100,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/-casa-com-3-dormitorios-a-venda-120-m-por-r$-2958243792.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=17&n_search_id=c8791fe8-e2c6-49d6-83fb-38ed1afd7871

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**I**	**I**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular	80	25,00	0,025	20	0,142
1	30	Nova|Regular	80	37,50	0,003	20	0,208
2	30	Nova|Regular	80	37,50	0,003	20	0,208
3	20	Nova|Regular	80	25,00	0,003	20	0,127
4	20	Nova|Regular	80	25,00	0,003	20	0,127
5	30	Nova|Regular	80	37,50	0,003	20	0,208

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	137,00	R$ 2.600,00	1,00	0,142	R$ 2.231,28	R$ 305.685,48
1	104,00	R$ 2.200,00	0,90	0,208	R$ 1.568,16	R$ 163.088,64
2	125,00	R$ 2.600,00	1,20	0,208	R$ 2.471,04	R$ 308.880,00
3	160,00	R$ 2.600,00	1,30	0,127	R$ 2.950,74	R$ 472.118,40
4	143,00	R$ 2.600,00	1,20	0,127	R$ 2.723,76	R$ 389.497,68
5	120,00	R$ 2.600,00	1,30	0,208	R$ 2.676,96	R$ 321.235,20

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	200,00	R$ 416.461,36	R$ 2.082,31	1,10	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,220	S	R$ 2.286,37
2	125,00	R$ 341.120,00	R$ 2.728,96	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R$ 2.750,79
3	150,00	R$ 585.881,60	R$ 3.905,88	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 3.515,29
4	99,00	R$ 309.502,32	R$ 3.126,29	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 2.813,66
5	100,00	R$ 328.764,80	R$ 3.287,65	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 3.254,77

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.924,18**	**R$ 2.046,92**	**R$ 3.801,43**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.924,18**	**R$ 2.598,22**	**R$ 3.250,14**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
476.3869	**16.2913**	**1.53**	**0.2229**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
126,00	**R$ 2.924,18**	**R$ 368.446,25**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
137,00	**R$ 2.231,28**	**R$ 305.685,48**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 674.131,74**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 674.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 472.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 674.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Bernardo do Campo, Segunda-feira, 31 de Agosto de 2026



José Ricardo Bechelli Mateus
5060881245

- 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.

27/08/2026 09:56 23°29'2"S / 46°37'31"W



vista da rua

27/08/2026 09:57 23°29'2"S / 46°37'31"W



fachada

27/08/2026 09:57 23°29'2"S / 46°37'31"W



fachada