LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAO9199
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**641100066367**	**01/12/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.	**José Ricardo Bechelli Mateus**	**5060881245**
Proponente		CPF/CNPJ
LEANDRO SURIAN BALESTRERO		**267.629.048-74**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Professor Celso Quirino dos Santos	**164**	**Apto. n°81-B, Edifício ST. Michel, Bloco B**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Cidade São Francisco	**São Paulo**	**SP**	**05353030**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**124.618 / Vaga: 124.678**	**18° CRI SÃO PAULO - SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

57,09m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 7.175,03/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 410.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 328.000,00

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)
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
1

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
2

13 - N° de Vagas Cobertas
2

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias
Outro - aluminio e madeira

18 - Área Privativa (em m²)
57,09

19 - Área Comum (em m²)
37,73

20 - Área Total (em m²)
94,82

21 - Área Averbada (em m²)
0,00

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
Apartamento	1	não vistoriado	não vistoriado	não vistoriado

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° 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

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Churrasqueira
Interfone
Jardins
Loja de Conveniência
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Salão de Festas
Vigilância Eletrônica

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
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
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 - Fração ideal (em %)
1,56

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 vistoria

02 - Nome Acompanhante Vistoria
0

03 - Contato Telefônico Acompanhante
0

04 - Observações Finais
Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação.
Ao apto corresponde a vaga dupla 13 no 2º subsolo, com 29,613m² e fração ideal de 0,3221%.
A fração ideal do apartamento é 1,2384%.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 530.000,00



Endereço
Rua Professor Celso Quirino dos Santos, 164 , Cidade São Francisco

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
60,00	**R$ 530.000,00**	**R$ 8.833,33**

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-ou-locacao-com-2-dorms-cidade-3018250243.html?x_src=ListadoAn_esp=personalized_sorting-original-NA&x_pills=Varanda&x_pg=1&x_pos=1

AMOSTRA 2

R$ 409.000,00

Endereço
Rua Professor Celso Quirino dos Santos, 0 , Cidade São Francisco

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
57,00	**R$ 409.000,00**	**R$ 7.175,44**

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-butanta-vila-sao-francisco-otima-2991655163.html?x_src=ListadoAn_esp=personalized_sorting-original-NA&x_pills=Portaria+24+horas&x_pg=1&x_pos=3

AMOSTRA 3

R$ 395.000,00

IMAGEM NÃO DISPONÍVEL

Endereço
Rua Professor Celso Quirino dos Santos, 164 , Cidade São Francisco

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
57,00	**R$ 395.000,00**	**R$ 6.929,82**

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-cidade-sao-francisco-de-3022307426.html?x_src=ListadoAn_esp=personalized_sorting-original-NA&x_pills=Varanda&x_pg=1&x_pos=7

AMOSTRA 4

R$ 434.970,00

IMAGEM NÃO DISPONÍVEL

Endereço
Rua Professor Celso Quirino dos Santos, 0 , Cidade São Francisco

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
60,00	**R$ 434.970,00**	**R$ 7.249,50**

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-na-cidade-sao-francisco-com-2-quartos-3006073936.html?x_src=ListadoAn_esp=personalized_sorting-original-NA&x_pills=Portaria+24+horas&x_pg=1&x_pos=5

AMOSTRA 5

R$ 480.000,00

IMAGEM NÃO DISPONÍVEL

Endereço
Rua Professor Celso Quirino dos Santos, 0 , Cidade São Francisco

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
57,00	**R$ 480.000,00**	**R$ 8.421,05**

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-b-sao-francisco-02-vaga-de-2991414499.html?x_src=ListadoAn_esp=personalized_sorting-original-NA&x_pills=Varanda&x_pg=1&x_pos=18

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**I**	**I**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	60,00	R$ 8.833,33	0,90	1,10	0,80	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R$ 7.155,00
2	57,00	R$ 7.175,44	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 7.103,69
3	57,00	R$ 6.929,82	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 6.860,52
4	60,00	R$ 7.249,50	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 7.177,01
5	57,00	R$ 8.421,05	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 7.578,95
		R$ 7.721,93												**R$ 7.175,03**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 7.175,03**	**R$ 5.022,52**	**R$ 9.327,54**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 7.175,03**	**R$ 6.998,07**	**R$ 7.352,00**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
258,63	**3,6046**	**1,53**	**0,0493**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
57,09	**R$ 7.175,03**	**R$ 409.622,52**

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
124618	Apartamento	R$ 339.622,52	0,8000	R$ 271.698,02
124678	Vaga	R$ 70.000,00	0,8000	R$ 56.000,00

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 409.622,52**
Fator de liquidez	**0,8000**
Valor de venda forçada	**R$ 328.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 410.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Bernardo do Campo, Quinta-feira, 22 de Janeiro de 2026

José Ricardo Bechelli Mateus
5060861245

- 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.

04/12/2025 13:15 23°33'32"S / 46°44'57"W



fachada

04/12/2025 13:15 23°33'33"S / 46°44'58"W



fachada

04/12/2025 13:15 23°33'33"S / 46°44'58"W



fachada

04/12/2025 13:15 23°33'33"S / 46°44'58"W



fachada

04/12/2025 13:15 23°33'33"S / 46°44'58"W



fachada