LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR7112
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander		**27/04/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
WELLINGTON CAPELINI NASCIMENTO		**298.992.958-41**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Caribas	**85**	**APTO 271 - RES SANTO EXPEDITO X**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Tupi	**Praia Grande**	**SP**	**11703001**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**181.217**	**1 CRI DE PRAIA GRANDE**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

173,62m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 9.655,17/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 1.676.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 1.173.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
12

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Alto

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
26

11 - N° de Banheiros
3

12 - N° de Dormitórios
3

13 - N° de Vagas Cobertas
3

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
3

16 - Fachada Principal
Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
173,62

19 - Área Comum (em m²)
116,72

20 - Área Total (em m²)
290,35

21 - Área Averbada (em m²)
173,62

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
Área de serviço	1	Porcelanato	Azulejos	Pintura
Quarto empregada	1	Porcelanato	Pintura	Pintura
Banheiro de empregada	1	Porcelanato	Azulejos	Pintura
Sacada	2	Porcelanato	Cerâmica	Lambris
Sala em 2 ambientes	1	Porcelanato	Pintura e papel	Pintura
Lavabo	1	Porcelanato	Azulejos	Pintura
Varanda gourmet	1	Porcelanato	Cerâmica	Pintura
Suítes	3	Porcelanato	Pintura	Pintura
Banheiro suíte	3	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Banheiro social	4	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejos	Pintura

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
26

02 - Unidades por Andar
6

03 - N° Total de Unidades
150

04 - N° de Elevadores
3

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Alto

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Churrasqueira
Interfone
Piscina
Playground
Sala de Ginástica
Sala de Jogos
Salão de Festas
Sauna
Vigilância Eletrônica
3

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Paralelepípedo

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Alto

13 - Fatores Valorizantes
Vista Mar

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
1,03

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 habitabilidade?
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
Vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 1.600.000,00



Endereço
Rua Caribas, 85 , Tupi

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	3

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
143,00	R$ 1.600.000,00	R$ 11.188,81

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
12	Médio	Nova/Regular

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-aviacao-R516600000/id-406685044/

AMOSTRA 2

R$ 1.800.000,00



Endereço
Rua Caribas, 85 , Tupi

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	4	6	3

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
174,00	R$ 1.800.000,00	R$ 10.344,83

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
12	Médio	Nova/Regular

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-aviacao-R516900000/id-226882391/

AMOSTRA 3

R$ 1.839.600,00



Endereço
Avenida Presidente Castelo Branco, 0 , Aviação

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	4	2

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
173,00	R$ 1.839.600,00	R$ 10.633,53

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
12	Médio	Nova/Regular

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-aviacao-215m2-R516396604/id-238886117/

AMOSTRA 4

R$ 1.950.000,00



Endereço
Avenida Presidente Castelo Branco, 3071 , Aviação

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	2

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
176,00	R$ 1.950.000,00	R$ 11.079,55

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
12	Médio	Nova/Regular

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-aviacao-R516900000/id-445828212/

AMOSTRA 5

R$ 1.839.600,00



Endereço
Avenida Presidente Castelo Branco, 0 , Aviação

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	4	2

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
173,00	R$ 1.839.600,00	R$ 10.633,53

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
12	Médio	Nova/Regular

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-aviacao-R516396604/id-378771832/

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	143,00	R$ 11.188,81	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	0,950	S	R$ 9.966,43
2	174,00	R$ 10.344,83	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 9.310,35
3	173,00	R$ 10.633,53	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	0,990	S	R$ 9.474,48
4	176,00	R$ 11.079,55	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 9.971,60
5	173,00	R$ 10.633,53	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	1,040	S	R$ 9.952,98
		R$ 10.776,05													**R$ 9.655,17**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar), F7 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 9.655,17**	**R$ 6.758,62**	**R$ 12.551,72**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 9.655,17**	**R$ 9.453,27**	**R$ 9.857,06**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
295.0618	**3.056**	**1.53**	**0.0418**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
173,62	**R$ 9.655,17**	**R$ 1.676.330,05**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.676.330,05**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 1.173.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.676.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 4 de Maio de 2026

ENY KAORI UONO SANCHEZ
50611021 31

- 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.

29/04/2026 09:36 24°1'14"S / 46°27'5"W



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio

29/04/2026 09:36 24°1'14"S / 46°27'5"W



Identificação do avaliando



Rua



Rua



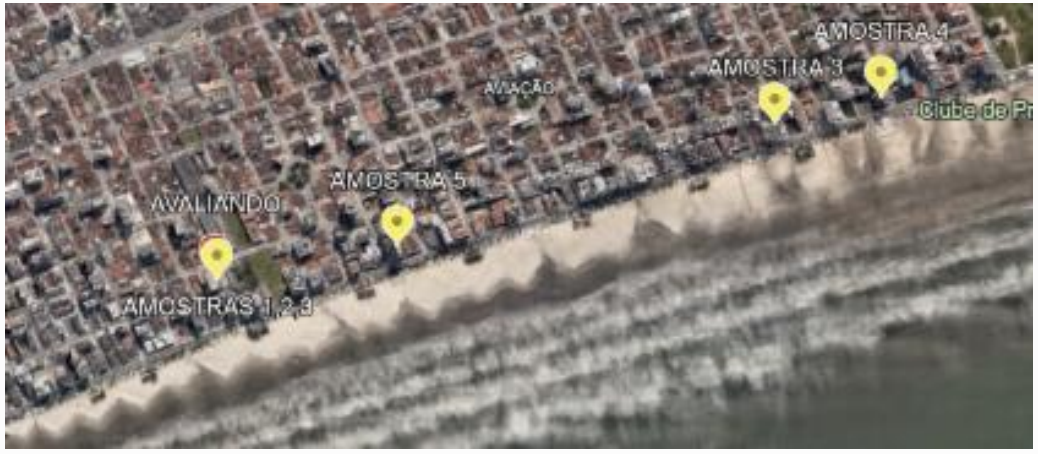
Vizinho



Vizinho



Localização


AMOSTRA 4
AMOSTRA 3
AVIAÇÃO
AMOSTRA 5
AVALIANDO
AMOSTRAS 1,2,3

Amostras