LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT6751
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010289222**	**28/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
MARCELA BARROSO NALETO		**375.720.028-46**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Doutor Aniloel Nazareth	**5490**	**AP 31, BL B, RESIDENCIAL COMENDADOR MANÇOR DAUD I**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Parque Residencial Comendador Mançor Daud	**São José do Rio Preto**	**SP**	**15070565**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**58.957**	**2º CRI DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

93,62m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 2.794,88/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 262.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 183.000,00

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)
25

05 - Ano Construção

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
0

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
103,62

19 - Área Comum (em m²)
28,95

20 - Área Total (em m²)
132,57

21 - Área Averbada (em m²)
132,57

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

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
0

02 - Unidades por Andar
0

03 - N° Total de Unidades
0

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
-

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

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
Escola
Clínicas/Hospitais

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 %)
7,00

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 - n/a vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

n/a vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

n/a vistoria externa

04 - Observações Finais

Vistoria externa

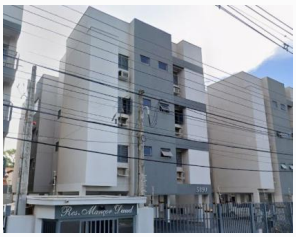
Coordenadas geográficas (GPS): 20°49'29.9"S 49°21'31.6"W

Nome do vistoriador: Tiago Siqueira Garbes Luciano
Registro profissional (CREA ou CAU): CREA 5063673566

Dados da Matrícula: 58.957
Área Privativa: 93,62m²;
Área de garagem: 10,00m²;
Área comum: 28,95m²;
Área total: 132,57m².

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 290.000,00



Endereço
Avenida Doutor Aniloel Nazareth, 5490/Parque Residencial Comendador Mançor Daud , Parque Residencial Comendador

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
92,00	**R$ 290.000,00**	**R$ 3.152,17**

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

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-parque-residencial-comendador-mancor-daud-sao-jose-do-rio-preto-sp-92m2-id-2883538012/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 170.000,00



Endereço
Rua Conselheiro Saraiva, 680/Resid Rio leste , Vila Cristina

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
57,00	**R$ 170.000,00**	**R$ 2.982,46**

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

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-embutido-vila-cristina-sao-jose-do-rio-preto-sp-57m2-id-2872983282/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 270.000,00



Endereço
Rua Fitipalda Maria Batista de Faria, 250/Cond. Casa Blanca , Jardim Vieira

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
100,00	**R$ 270.000,00**	**R$ 2.700,00**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-nazareth-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-100m2-venda-RS270000-id-2877346376/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 265.000,00



Endereço
Rua Fitipalda Maria Batista de Faria, 215/Resid Marrakech , Jardim Vieira

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
85,00	**R$ 265.000,00**	**R$ 3.117,65**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-nazareth-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-85m2-venda-RS265000-id-2886674775/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 240.000,00



Endereço
Rua Cristóvão Colombo, 1370/Resid. Vitor Augusto , Jardim Vieira

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
92,00	**R$ 240.000,00**	**R$ 2.608,70**

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

URL
https://portal.kenlo.com.br/imovel/apartamento-sao-jose-do-rio-preto-3-quartos-92-m/AP0278-PRBX?from=sale

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	92,00	R$ 3.152,17	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	1,010	S	R$ 2.865,33
2	57,00	R$ 2.982,46	0,90	1,00	1,00	1,07	1,01	-	-	-	-	1,080	S	R$ 2.898,95
3	100,00	R$ 2.700,00	0,90	1,00	1,00	1,07	1,02	-	-	-	-	1,090	S	R$ 2.648,70
4	85,00	R$ 3.117,65	0,90	1,00	1,00	1,07	1,00	-	-	-	-	1,070	S	R$ 3.002,29
5	92,00	R$ 2.608,70	0,90	1,00	1,00	1,07	1,02	-	-	-	-	1,090	S	R$ 2.559,13
		R$ 2.912,19												**R$ 2.794,88**

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$ 2.794,88**	**R$ 1.956,42**	**R$ 3.633,34**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.794,88**	**R$ 2.668,82**	**R$ 2.920,94**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
184.2279	**6.5916**	**1.53**	**0.0902**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
93,62	**R$ 2.794,88**	**R$ 261.656,63**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 261.656,63**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 183.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 262.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 3 de Agosto 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.



Fachada do condomínio



Identificação do bloco



Identificação do condomínio



Identificação do Logradouro



logradouro



logradouro



logradouro



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Bloco à direita



Bloco à esquerda