LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT9953
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010473469**	**12/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
ANDRE DE LUCA TANESE		**409.195.928-80**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua José Manuel da Fonseca Júnior	**105**	**Apto. 2108 | Torre 1 - Grand Diálogo Vila Matilde**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Matilde	**São Paulo**	**SP**	**03511000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**207.212**	**16º CRI DE SÃO PAULO/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

70,30m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 11.572,58/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 814.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 569.000,00

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)
3

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
0

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
70,30

19 - Área Comum (em m²)
48,59

20 - Área Total (em m²)
118,89

21 - Área Averbada (em m²)
118,89

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

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

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
Churrasqueira
Interfone
Jardins
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Sala de Jogos
Salão de Festas
Sauna
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

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
Metrô
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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

O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. Há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem, são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Marcondes de Brito (600 m aproximadamente), Av. Melchert (600 m aproximadamente) e Av. Conde de Frontin (1,1 km aproximadamente).

O imóvel está aproximadamente a 350 m do Hospital Santa Clara, 700 m da Estação de Metrô Vila Matilde e a 1,6 km da UBS Vila Esperança. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,15

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 - Engenheiro Anderson Ramos

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Anderson Ramos

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(11) 98575-9184

04 - Observações Finais

O imóvel encontra-se habitado e a vistoria ocorreu de maneira externa. Segundo a matrícula n° 207.212, o imóvel avaliando possui direito ao uso de 1 vaga de garagem indeterminada.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 890.000,00



Endereço
Rua José Manuel da Fonseca Júnior, 105 , Vila Matilde

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
70,00	**R$ 890.000,00**	**R$ 12.714,29**

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

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/895598790/comprar/apartamento-2-quartos-vila-matilde-sao-paulo

AMOSTRA 2 — R$ 910.000,00



Endereço
Rua José Manuel da Fonseca Júnior, 105 , Vila Matilde

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
70,00	**R$ 910.000,00**	**R$ 13.000,00**

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

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/895599470/comprar/apartamento-2-quartos-vila-matilde-sao-paulo

AMOSTRA 3 — R$ 900.000,00



Endereço
Rua Amaro Bezerra Cavalcanti, 694 , Vila Matilde

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
73,00	**R$ 900.000,00**	**R$ 12.328,77**

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

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/895614533/comprar/apartamento-2-quartos-vila-matilde-sao-paulo

AMOSTRA 4 — R$ 890.000,00



Endereço
Rua Coronel Pedro Dias de Campos, 877 , Chácara Seis de Outubro

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
69,00	**R$ 890.000,00**	**R$ 12.898,55**

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

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/895184010/comprar/apartamento-2-quartos-vila-aricanduva-sao-paulo

AMOSTRA 5 — R$ 989.000,00



Endereço
Rua Coronel Pedro Dias de Campos, 788 , Chácara Seis de Outubro

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
80,00	**R$ 989.000,00**	**R$ 12.362,50**

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

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/894870202/comprar/apartamento-2-quartos-chacara-seis-de-outubro-sao-paulo

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	70,00	R$ 12.714,29	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 11.442,86
2	70,00	R$ 13.000,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 11.700,00
3	73,00	R$ 12.328,77	0,90	1,02	1,01	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R$ 11.428,77
4	69,00	R$ 12.898,55	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 11.608,70
5	80,00	R$ 12.362,50	0,90	1,02	1,03	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 11.682,56
		R$ 12.660,82												**R$ 11.572,58**

F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 11.572,58**	**R$ 8.100,80**	**R$ 15.044,35**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 11.572,58**	**R$ 11.483,92**	**R$ 11.661,23**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
129.5632	**1.1196**	**1.53**	**0.0153**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
70,30	**R$ 11.572,58**	**R$ 813.552,13**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 813.552,13**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 569.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 814.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 18 de Agosto de 2026



Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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 / Data e Hora



Fachada



Fachada



Logradouro



Identificação do Condomínio



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Rua à Frente



Mapa dos elementos