LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT0391
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010305932**	**29/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
LEONILDA HELENA RODRIGUES		**118.335.248-45**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Alameda dos Crisântemos	**60**	**Apto 04, Bloco C, Residencial Parque Das Paineiras**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Cidade Jardim	**São Carlos**	**SP**	**13566550**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**34.187**	**01º CRI SÃO CARLOS - SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

61,25m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.013,23/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 246.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 172.000,00

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)
35

05 - Ano Construção
0

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

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
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
61,25

19 - Área Comum (em m²)
13,48

20 - Área Total (em m²)
74,73

21 - Área Averbada (em m²)
0,00

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
externa	externa	externa	externa	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
0

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal-baixo

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
TV a Cabo
TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
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
jd paulistano, jd hirake, jd bandeirantes, centro, vila costa do sol, vila brasilia

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
1,93

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 - externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

externa

04 - Observações Finais

Vistoria externa
Informações do Imóvel: Matricula 34.187
Alameda dos Crisântemos, 60 - Cidade Jardim, São Carlos - SP, 13564-031
Condomínio Parque Das Paineiras
Tipo do imóvel: condomínio
Coordenadas geográficas (GPS): 22° 0'2.82"S 47°53'57.84"W
Observações gerais da vistoria:

Vistoriador:
Elizeu Marçal de Souza
CREA 506948608

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 270.000,00



Endereço
Rua Oscar de Souza Geribelo, 60/Resid. Parque das Paineiras , Jardim Santa Paula

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
64,00	**R$ 270.000,00**	**R$ 4.218,75**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-jardim-bairros-sao-carlos-com-garagem-64m2-venda-RS270000-id-2694560318/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 277.000,00



Endereço
Rua Oscar de Souza Geribelo, 60/Resid. Parque das Paineiras , Jardim Santa Paula

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
64,00	**R$ 277.000,00**	**R$ 4.328,13**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-cidade-jardim-sao-carlos-sp-64m2-id-2706045515/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 266.000,00



Endereço
Rua Oscar de Souza Geribelo, 60/Resid. Parque das Paineiras , Jardim Santa Paula

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
49,00	**R$ 266.000,00**	**R$ 5.428,57**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-carlos-cidade-jardim-50m2-RS266000/id-38857250/

AMOSTRA 4 — R$ 212.800,00



Endereço
Rua Oscar de Souza Geribelo, 90/Resid. Wadh Cury , Jardim Santa Paula

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
45,00	**R$ 212.800,00**	**R$ 4.728,89**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-cidade-jardim-sao-carlos-sp-45m2-id-2731265860/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 212.000,00



Endereço
Rua Aldino Del Nero, 257/Ed. Mario Verzola , Parque Arnold Schimidt

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
43,00	**R$ 212.000,00**	**R$ 4.930,23**

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

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-parque-arnold-schimidt-sao-carlos-sp-43m2-id-2775735530/?source=ranking%2Crp

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	64,00	R$ 4.218,75	0,95	0,90	1,00	1,00	0,99	1,00	-	-	-	0,890	S	R$ 3.566,95
2	64,00	R$ 4.328,13	0,95	0,90	1,00	1,00	0,99	1,00	-	-	-	0,890	S	R$ 3.659,43
3	49,00	R$ 5.428,57	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,900	S	R$ 4.641,43
4	45,00	R$ 4.728,89	0,95	0,90	1,00	1,08	0,99	1,00	-	-	-	0,970	S	R$ 4.357,67
5	43,00	R$ 4.930,23	0,95	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	-	-	-	0,820	S	R$ 3.840,65
		R$ 4.726,91												**R$ 4.013,23**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar), F6 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.013,23**	**R$ 2.809,26**	**R$ 5.217,20**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.013,23**	**R$ 3.694,60**	**R$ 4.331,86**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
465.6692	**11.6034**	**1.53**	**0.1588**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
61,25	**R$ 4.013,23**	**R$ 245.810,16**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 245.810,16**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 172.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 246.000,00**

COMENTÁRIOS

Na matrícula não consta que o apartamento possui direito a vaga de garagem.
Deste modo, para o cálculo avaliativo não foi considerado a vaga de garagem. Caso for apresentado alguma documentação que comprove o direito ao uso da vaga de garagem o cálculo pode ser refeito. Como por exemplo, a matrícula de vaga autônoma, matrícula mãe ou convenção de condomínio citando a vaga.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 27 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



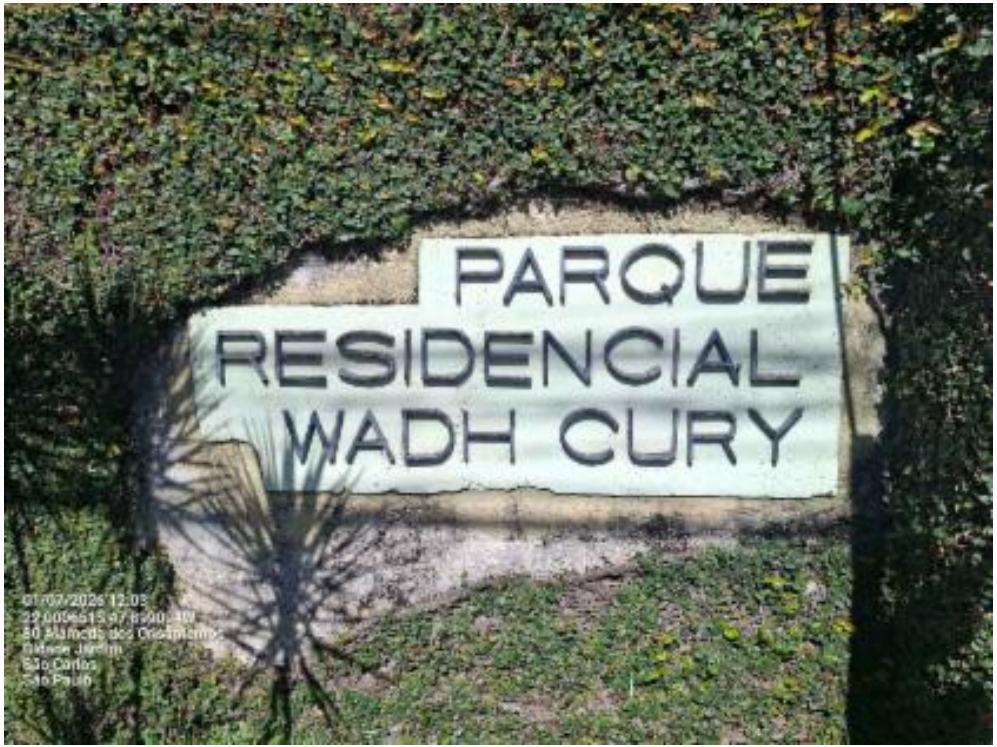
Fachada



Vizinho lateral esquerdo



Rua lado direito



Identificação - vizinho esquerdo



Frontal é área pública - rotatória



Vizinho fundos-lateral direita - sem identificação



Rua lateral direita (o imóvel é de esquina)



Identificação do imóvel vistoriado



CROQUI LOC



Hidrômetro



Identificação da rua