LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU1091
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**213300005998**	**17/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
FERNANDO AUGUSTO FERREIRA NUNES		**010.669.876-10**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Sara Jabur	**500**	**APTO Nº 401, BL 03, RESIDENCIAL SPÁZIO RIO GRANDE**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Higienópolis	**São José do Rio Preto**	**SP**	**15085505**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**67.312**	**2 CRI DE SÃO JOSÉ DO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

99,87m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.602,99/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 460.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 322.000,00

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)
15

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
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
135,15

19 - Área Comum (em m²)
35,49

20 - Área Total (em m²)
170,64

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
externa

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
TV a Cabo
TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
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
Crescente

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro
JD SANTA LUZIA, VILA REDENTORA, VILA SAO JOSE

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
1,83

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 67.312/ Spazio Rio Grande - R. Sara Jabur, 500 - Higienópolis, São José do Rio Preto - SP, 15085-505
Tipo do imóvel:
Coordenadas geográficas (GPS): 20°50'28.81"S 49°23'5.48"W
Observações gerais da vistoria:
Área privativa coberta: 84,75 m²
Área privativa descoberta: 50,40 m²

Para os cálculos homogeneizamos em 30% a área privativa descoberta. Deste modo a área privativa utilizada é de 99,87m².

Tiago Siqueira Garbes Luciano CREA 5063673566

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 320.000,00



Endereço
Rua Sara Jabur, 500/Residencial Spazio Rio Grande , Higienópolis

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
70,00	**R$ 320.000,00**	**R$ 4.571,43**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-70m2-venda-RS320000-id-2885478780/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 330.000,00



Endereço
Rua Sara Jabur, 500/Residencial Spazio Rio Grande , Higienópolis

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
57,00	**R$ 330.000,00**	**R$ 5.789,47**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-57m2-venda-RS330000-id-2831953722/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 330.000,00



Endereço
Rua Sara Jabur, 500/Residencial Spazio Rio Grande , Higienópolis

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
65,00	**R$ 330.000,00**	**R$ 5.076,92**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-65m2-venda-RS330000-id-2906132973/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 390.000,00



Endereço
Rua Propercio Ferrarezi, 1153/Residencial Campos Elíseos , São Francisco

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
65,00	**R$ 390.000,00**	**R$ 6.000,00**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-do-rio-preto-sao-francisco-65m2-RS390000/id-44436166/

AMOSTRA 5 — R$ 400.000,00



Endereço
Rua Gago Coutinho, 865/Residencial Venus , Higienópolis

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
68,00	**R$ 400.000,00**	**R$ 5.882,35**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-higienopolis-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-68m2-venda-RS400000-id-2766190872/?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	70,00	R$ 4.571,43	0,90	1,05	1,00	1,00	1,02	1,00	-	-	-	1,070	S	R$ 4.402,29
2	57,00	R$ 5.789,47	0,90	1,00	0,85	1,00	1,01	1,00	-	-	-	0,860	S	R$ 4.481,05
3	65,00	R$ 5.076,92	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	-	-	-	1,010	S	R$ 4.614,92
4	65,00	R$ 6.000,00	0,90	1,00	0,85	1,00	1,03	1,00	-	-	-	0,880	S	R$ 4.752,00
5	68,00	R$ 5.882,35	0,90	1,05	0,85	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,900	S	R$ 4.764,71
		R$ 5.464,04												**R$ 4.602,99**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.602,99**	**R$ 3.222,10**	**R$ 5.983,89**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.602,99**	**R$ 4.492,85**	**R$ 4.713,14**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
160.9731	**3.4971**	**1.53**	**0.0479**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
99,87	**R$ 4.602,99**	**R$ 459.700,96**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 459.700,96**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 322.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 460.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 24 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.



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio.



Vista geral do logradouro



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Vizinho à esquerda



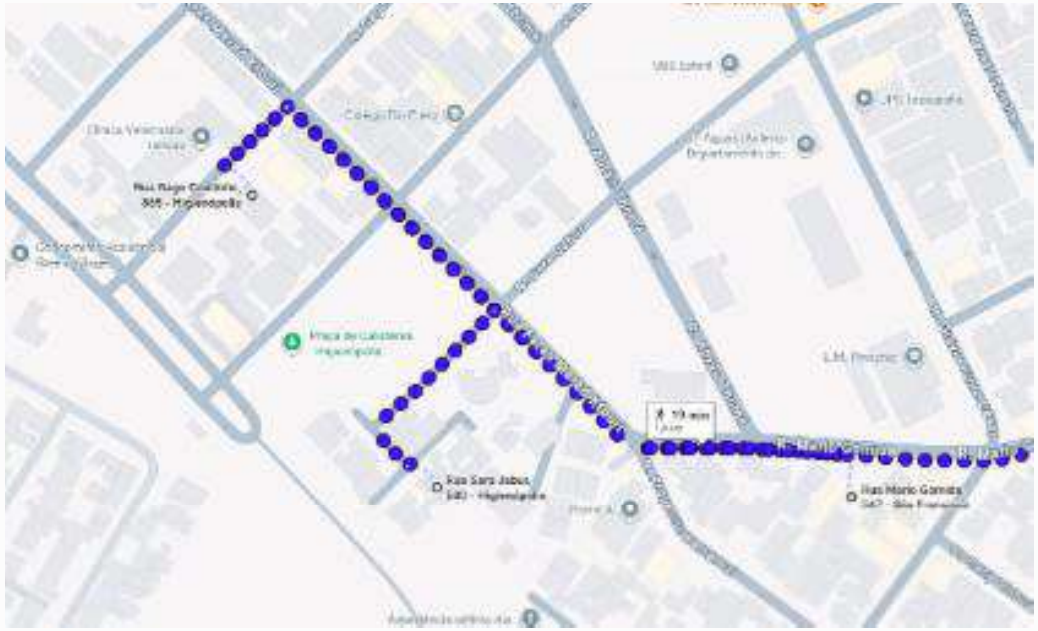
Vizinho à direita.j



Identificação do Logradouro



LOC



Amostras