LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT5457
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010341573**	**23/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
MARIANA SARAU ASAEDA CORREA		**361.770.568-57**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Hermilo Alves	**1077**	**CS 28, COND. RESID. BATAVILLE RESIDENCE**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Ré	**São Paulo**	**SP**	**03668000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**205.227**	**12º CRI DE SÃO PAULO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA CONSTRUÍDA

103,94m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.764,50/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 391.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 286.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção
2016

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
1

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
1

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
103,94

19 - Área Comum (em m²)
33,35

20 - Área Total (em m²)
137,29

21 - Área Averbada (em m²)
137,29

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura

Interfone
Jardins
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
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

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Metrô

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

38,47

04 - Testada/Frente (em metros)

0,01

05 - Fundos (em metros)

06 - Lado Direito (em metros)

07 - Lado Esquerdo (em metros)

08 - Fração ideal (em %)

13,19

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 - vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

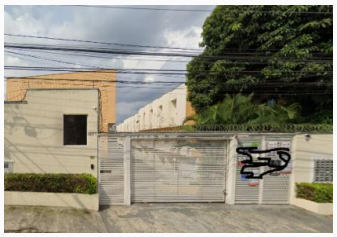
vistoria externa

04 - Observações Finais

CS 28, COND. RESID. BATAVILLE RESIDENCE

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 420.000,00



Endereço
Avenida Hermilo Alves, 1077 , Vila Ré

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

Área privativa	Valor
100,00	**R$ 420.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-re-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS420000-id-2897543890/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 530.000,00



Endereço
Avenida Antônio Diogo, 440 , Vila Ré

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

Área privativa	Valor
80,00	**R$ 530.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-re-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS530000-id-2746809741/

AMOSTRA 3 — R$ 699.000,00



Endereço
Rua Doutor Fábio Montenegro, 317 , Vila Guilhermina

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

Área privativa	Valor
80,00	**R$ 699.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-guilhermina-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS699000-id-2687158624/

AMOSTRA 4 — R$ 565.000,00



Endereço
Rua Astorga, 393 , Vila Guilhermina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**3**

Área privativa	Valor
113,00	**R$ 565.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-guilhermina-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-113m2-venda-RS565000-id-2692610564/

AMOSTRA 5

R$ 580.000,00



Endereço
Rua Lagoa Formosa, 361 , Vila Guilhermina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**2**
Área privativa	Valor		
105,00	**R$ 580.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-guilhermina-zona-leste-sao-paulo-105m2-venda-RS580000-id-2652504804/

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	100,00	R$ 4.200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 3.780,00
2	80,00	R$ 6.625,00	0,90	0,70	0,93	1,00	-	-	-	-	-	0,630	S	R$ 3.756,37
3	80,00	R$ 8.737,50	0,90	0,66	0,93	0,95	-	-	-	-	-	0,540	S	R$ 4.246,43
4	113,00	R$ 5.000,00	0,90	0,89	0,96	0,93	-	-	-	-	-	0,780	S	R$ 3.510,00
5	105,00	R$ 5.523,81	0,90	0,80	0,96	0,95	-	-	-	-	-	0,710	S	R$ 3.529,71
		R$ 6.017,26												**R$ 3.764,50**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.764,50**	**R$ 2.635,15**	**R$ 4.893,85**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.764,50**	**R$ 3.561,40**	**R$ 3.967,61**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
296.8385	**7.8852**	**1.53**	**0.1079**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
103,94	**R$ 3.764,50**	**R$ 391.282,43**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 391.282,43**
Fator de liquidez	**0,7315**
Valor de venda forçada	**R$ 286.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 391.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 29 de Julho 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.

29/07/2026 07:43 23°31'57"S / 46°29'17"W



fachada

29/07/2026 07:43 23°31'57"S / 46°29'17"W



rua

29/07/2026 07:44 23°31'57"S / 46°29'17"W



fachada

29/07/2026 07:44 23°31'56"S / 46°29'17"W



rua

29/07/2026 07:44 23°31'56"S / 46°29'17"W



fachada

29/07/2026 07:44 23°31'57"S / 46°29'17"W



fachada

29/07/2026 07:45 23°31'57"S / 46°29'17"W



condominio