LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU1136
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010233198**	**17/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
WEDERSON HUNGARO MARTIN		**200.105.548-07**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Sebastião Pregnolato	**6-70**	**Apto. 51 - Bloco 01 | Res. Jardim dos Duques**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Auri Verde	**Bauru**	**SP**	**17047145**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**70.623**	**1º Cartório de Registro de**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

56,17m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.784,61/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 269.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 188.000,00

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
1

11 - N° de Banheiros
2

12 - N° de Dormitórios
2

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
56,17

19 - Área Comum (em m²)
11,14

20 - Área Total (em m²)
67,31

21 - Área Averbada (em m²)
67,31

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
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
8

02 - Unidades por Andar
4

03 - N° Total de Unidades
32

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

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

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone
Piscina
Quadra Esportiva
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

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
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

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. Orlando Ranieri (250 m aproximadamente), Av. Jorge Zaiden (500 m aproximadamente) e Av. Nações Unidas (1,0 km aproximadamente).

O imóvel está aproximadamente a 800 m da Praça do Flamboyant, a 2,6 Km do Universidade de São Paulo e a 3,3 Km do Parque Vitória Régia. 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 %)

0,42

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 - Sem acompanhante

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Sem acompanhante

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Sem acompanhante

04 - Observações Finais

O imóvel encontra-se habitado e a vistoria ocorreu de maneira externa. De acordo com a matrícula n° 70.623, o imóvel avaliando possui direito ao uso de 1 vaga de garagem.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 370.000,00



Endereço
Rua Sebastião Pregnolato, 6-70 , Jardim Auri Verde

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
76,00	**R$ 370.000,00**	**R$ 4.868,42**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-bauru-jardim-auri-verde-76m2-RS370000/id-20977020/?relatedAds=true

AMOSTRA 2 — R$ 280.000,00



Endereço
Rua Sebastião Pregnolato, 6-70 , Jardim Auri Verde

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
65,00	**R$ 280.000,00**	**R$ 4.307,69**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-bauru-jardim-auri-verde-65m2-RS280000/id-39337483/

AMOSTRA 3 — R$ 370.000,00



Endereço
Rua Christiano Pagani, 8-51 , Jardim Auri Verde

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
65,00	**R$ 370.000,00**	**R$ 5.692,31**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-bauru-jardim-auri-verde-65m2-RS275000/id-35035872/

AMOSTRA 4 — R$ 240.000,00



Endereço
Rua Christiano Pagani, 10-49 , Jardim Auri Verde

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
55,00	**R$ 240.000,00**	**R$ 4.363,64**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-auri-verde-bairros-bauru-com-garagem-55m2-venda-RS240000-id-2877069773/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 270.000,00



Endereço
Rua Yolanda da Silva Gamba, 3-105 , Jardim Samburá

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
48,00	**R$ 270.000,00**	**R$ 5.625,00**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-contorno-bairros-bauru-com-garagem-48m2-venda-RS270000-id-2842653168/?source=ranking%2Crp

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	76,00	R$ 4.868,42	0,95	1,00	1,04	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 4.810,00
2	65,00	R$ 4.307,69	0,95	1,00	1,04	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 4.256,00
3	65,00	R$ 5.692,31	0,95	1,00	1,04	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 5.624,00
4	55,00	R$ 4.363,64	0,95	1,09	0,99	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 4.477,09
5	48,00	R$ 5.625,00	0,95	0,93	0,96	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R$ 4.755,94
		R$ 4.971,41												**R$ 4.784,61**

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$ 4.784,61**	**R$ 3.349,22**	**R$ 6.219,99**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.784,61**	**R$ 4.429,06**	**R$ 5.140,15**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
519.6255	**10.8604**	**1.53**	**0.1486**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
56,17	**R$ 4.784,61**	**R$ 268.751,33**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 268.751,33**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 188.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 269.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 2 de Setembro 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



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Rua Lado Direito



Logradouro



Identificação do Condomínio



Identificação do Condomínio



Mapa dos Elementos