LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR7649
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010475098**	**29/04/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
ALDO FERREIRA DUTRA		**219.436.628-86**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Camargo	**474**	**APTO 22- BL 2, ED SAUSALITO DO COND SAN FRANCISCO**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Paulicéia	**São Bernardo do Campo**	**SP**	**09682100**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**92.983**	**1º CRI SÃO BERNARDO DO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

52,28m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.409,12/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 231.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 164.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR7649
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

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)
20

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
1

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
2

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)
52,28

19 - Área Comum (em m²)
120,94

20 - Área Total (em m²)
173,22

21 - Área Averbada (em m²)
173,22

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
cozinha	1	cerâmico	azulejo	pintura
área de serviço	1	cerâmico	azulejo	pintura
sala	1	madeira	pintura	pintura
banheiro social	1	cerâmico	azulejo	pintura
dormitório	2	madeira	pintura	pintura

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
4

02 - Unidades por Andar
4

03 - N° Total de Unidades
16

04 - N° de Elevadores
0

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
Playground
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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
1,26

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
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

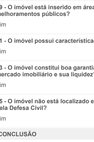
02 - Nome Acompanhante Vistoria
Aldo

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(11) 98915-9294

04 - Observações Finais
nada além.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 245.000,00



Endereço
Rua Camargo, 474 , Pauliceia

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
54,00	**R$ 245.000,00**	**R$ 4.537,04**

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

URL
https://www.quintandar.com.br/imovel/894023283/comprar/apartamento-3-quartos-pauliceia-sao-bernardo-do-campo?from_router%22condominium_page%22

AMOSTRA 2 — R$ 320.000,00



Endereço
Avenida do Taboão, 2319 , Taboão

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
62,00	**R$ 320.000,00**	**R$ 5.161,29**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-taboao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-62m2-venda-RS320000-id-2510433149/

AMOSTRA 3 — R$ 372.000,00



Endereço
Avenida do Taboão, 3581 , Taboão

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
58,00	**R$ 372.000,00**	**R$ 6.413,79**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-taboao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-58m2-venda-RS372000-id-2658334282/

AMOSTRA 4 — R$ 287.000,00



Endereço
Avenida do Taboão, 3207 , Taboão

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
44,00	**R$ 287.000,00**	**R$ 6.522,73**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-taboao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-44m2-venda-RS287000-id-2606251833/

AMOSTRA 5 — R$ 500.000,00



Endereço
Avenida do Taboão, 4480 , Taboão

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
96,00	**R$ 500.000,00**	**R$ 5.208,33**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-taboao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-96m2-venda-RS500000-id-2647141789/

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	54,00	R$ 4.537,04	0,95	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 4.267,08
2	62,00	R$ 5.161,29	0,95	0,92	1,00	0,96	-	-	-	-	-	0,880	S	R$ 4.314,84
3	58,00	R$ 6.413,79	0,95	0,82	0,94	0,95	-	-	-	-	-	0,710	S	R$ 4.326,10
4	44,00	R$ 6.522,73	0,95	0,83	0,94	0,97	-	-	-	-	-	0,740	S	R$ 4.585,48
5	96,00	R$ 5.208,33	0,95	0,92	1,05	0,95	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 4.552,08
		R$ 5.568,64												**R$ 4.409,12**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.409,12**	**R$ 3.086,38**	**R$ 5.731,85**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.409,12**	**R$ 4.307,92**	**R$ 4.510,31**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
147,8982	**3,3544**	**1,53**	**0,0459**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
52,28	**R$ 4.409,12**	**R$ 230.508,65**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 230.508,65**
Fator de liquidez	**0,7132**
Valor de venda forçada	**R$ 164.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 231.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 30 de Abril 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.

30/04/2026 15:21 23°40'2"S / 46°35'50"W



fachada

30/04/2026 15:17 23°40'1"S / 46°35'49"W



condominio

30/04/2026 15:21 23°40'2"S / 46°35'50"W



bloco

30/04/2026 15:21 23°40'2"S / 46°35'51"W



avaliando

30/04/2026 15:21 23°40'2"S / 46°35'51"W



avaliando

30/04/2026 15:22 23°40'2"S / 46°35'51"W



cozinha

30/04/2026 15:22 23°40'2"S / 46°35'51"W



área de serviço

30/04/2026 15:22 23°40'2"S / 46°35'51"W



sala

30/04/2026 15:22 23°40'2"S / 46°35'51"W



banheiro social

30/04/2026 15:22 23°40'2"S / 46°35'51"W



dormitório 1

30/04/2026 15:23 23°40'2"S / 46°35'52"W



dormitório 2

30/04/2026 15:24 23°40'1"S / 46°35'50"W



garagem



fachada



rua



rua