LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT5685
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010179299**	**24/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	**Eng. José Roberto Gomes**	**0601238927**
Proponente		CPF/CNPJ
LEANDRO BARBOSA DE MORAES		**426.223.158-56**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Henrique Souza Bayma	**15**	**Apt.106, Bloco 04, Reserva do Corumbiara**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Parque São Vicente	**Mauá**	**SP**	**09371080**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**53.579**	**01° CRI MAUÁ - SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

55,84m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.390,76/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 245.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 180.000,00

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)
10

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
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)
55,84

19 - Área Comum (em m²)
20,23

20 - Área Total (em m²)
76,07

21 - Área Averbada (em m²)
76,07

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
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
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
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

Outro - trêm

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,47

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
Apt.106, Bloco 04, Reserva do Corumbiara

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 270.000,00



Endereço
Rua Henrique Souza Bayma, 15 , Parque São Vicente

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
55,00	**R$ 270.000,00**	**R$ 4.909,09**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-55m2-venda-RS270000-id-2839300221/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 220.000,00



Endereço
Rua Vicente Grecco, 151 , Parque São Vicente

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
45,00	**R$ 220.000,00**	**R$ 4.888,89**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-45m2-venda-RS220000-id-2717897956/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 230.000,00



Endereço
Rua Valdemar Celestino da Silva, 193 , Parque São Vicente

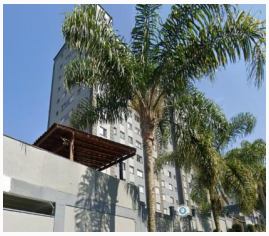
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
56,00	**R$ 230.000,00**	**R$ 4.107,14**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-56m2-venda-RS230000-id-2808338433/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 230.000,00



Endereço
Rua Vicente Grecco, 61 , Parque São Vicente

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
49,00	**R$ 230.000,00**	**R$ 4.693,88**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-49m2-venda-RS230000-id-2725018492/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 231.777,00



Endereço
Rua Jasson Marques, 306 , Parque São Vicente

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
43,00	**R$ 231.777,00**	**R$ 5.390,16**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-43m2-venda-RS231777-id-2724250435/?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	55,00	R$ 4.909,09	0,90	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 4.374,00
2	45,00	R$ 4.888,89	0,90	0,90	1,11	0,97	-	-	-	-	-	0,980	S	R$ 4.312,00
3	56,00	R$ 4.107,14	0,90	0,90	1,32	0,97	-	-	-	-	-	1,190	S	R$ 4.398,75
4	49,00	R$ 4.693,88	0,90	0,89	1,13	1,00	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 4.308,98
5	43,00	R$ 5.390,16	0,90	0,89	1,11	0,94	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 4.560,08
		R$ 4.797,83												**R$ 4.390,76**

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$ 4.390,76**	**R$ 3.073,53**	**R$ 5.707,99**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.390,76**	**R$ 4.320,73**	**R$ 4.460,79**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
102.3512	**2.3311**	**1.53**	**0.0319**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
55,84	**R$ 4.390,76**	**R$ 245.180,09**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 245.180,09**
Fator de liquidez	**0,7347**
Valor de venda forçada	**R$ 180.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 245.000,00**

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.



fachada



placa rua



fachada



logradouro



fachada



logradouro



fachada



logradouro



id predial



id predial



rua