LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR0545
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander		**26/03/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**506226509**
Proponente		CPF/CNPJ
JERRY DOUGLAS NASCIMENTO CARDOSO		**434.345.608-07**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Moncey Furtado de Alencar	**285**	**Lt 13, Qd 08**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Pernambuco II	**Guarujá**	**SP**	**11444806**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Sobrado	**82305**	**CRI DE GUARUJÁ**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 1.732.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 1.212.000,00

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)
25

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Alto

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
-

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
-

15 - N° de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
202,34

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
202,34

21 - Área Averbada (em m²)
202,34

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-alto

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
TV a Cabo
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
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
-

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
360,00

04 - Testada/Frente (em metros)
12,00

05 - Fundos (em metros)
12,00

06 - Lado Direito (em metros)
30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
30,00

08 - Fração ideal (em %)
100,00

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?

Não

05 - Observações

Documento não apresenta as áreas do imóvel

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

08 - Observações

Trata-se de um imóvel isolado

09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 2.500.000,00



Endereço
Avenida Marjory da Silva Prado, 2605 , Balneário Praia do Pernambuco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**4**	**6**	**2**

Área privativa	Valor
300,00	**R$ 2.500.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-300-m-por-r$-3030316835.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=3

AMOSTRA 2 — R$ 2.500.000,00



Endereço
Avenida Marjory da Silva Prado, 2605 , Balneário Praia do Pernambuco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**4**	**5**	**2**

Área privativa	Valor
263,00	**R$ 2.500.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-263-m-venda-por-r$-3006359899.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1

AMOSTRA 3 — R$ 2.199.000,00



Endereço
Avenida Marjory da Silva Prado, 2605 , Balneário Praia do Pernambuco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**4**	**2**

Área privativa	Valor
227,00	**R$ 2.199.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/alto-padrao-casa-a-venda-com-3-suites-piscina-e-3006375403.html

AMOSTRA 4 — R$ 1.499.000,00



Endereço
Avenida Marjory da Silva Prado, 2428 , Balneário Praia do Pernambuco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**4**	**5**	**5**

Área privativa	Valor
150,00	**R$ 1.499.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
500,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-fechado-na-regiao-da-praia-de-3012514894.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-original&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=2

AMOSTRA 5

R$ 2.590.000,00



Endereço
Avenida Marjory da Silva Prado, 2650 , Balneário Praia do Pernambuco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**4**	**6**	**4**
Área privativa	Valor		
360,00	**R$ 2.590.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Alto**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
380,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/localizada-em-uma-das-regi-es-mais-exclusivas-do-3031689205.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-original&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=4

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.732.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 1.212.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.732.000,00**

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 82.305 do Registro de Imóveis de Guarujá - SP : Terreno com 360,00m² e Construção com 202,34m².
-Informações extraídas do IPTU nº 44.959.021/0001-04 : Documento não averba áreas de terreno e construção .
-Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 202,34m² e área de terreno de 360,00m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R $430.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R$7.500,00 a R$8.700,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Imóvel pertencente ao Condomínio Jardim Pernambuco II, conforme documentação fornecida.

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 10 de Julho de 2026



Marcos Mansour Chebib Awad
506226509

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 condominio



Identificação condominio



Fachada condominio

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Nº do item	Endereço	Contato	Valor de Compra/Venda (R$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Terreno				Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nota de Localização	Esquina	Parcela do Terreno	
1	Avenida Marjory da Silva Prado, 2605 - "Condominio Jardim Pernambuco II" Balneario Praia do Pernambuco, Guarujá - SP, 11444-000	Factual Imóveis - (13) 2191-1800	2.500.000,00	360,00	300,00	Normal	0,90	7.500,00	Casa Padrão Superior	2,656	25	70	c	0,791	60%	Intermediária	8,00	Não	40%	abril-26
2	Avenida Marjory da Silva Prado, 2605 - "Condominio Jardim Pernambuco II" Balneario Praia do Pernambuco, Guarujá - SP, 11444-000	Factual Imóveis - (13) 2191-1800	2.500.000,00	360,00	263,00	Normal	0,90	8.555,13	Casa Padrão Superior (+)	3,008	25	70	c	0,791	60%	Intermediária	8,00	Não	40%	abril-26
3	Avenida Marjory da Silva Prado, 2605 - "Condominio Jardim Pernambuco II" Balneario Praia do Pernambuco, Guarujá - SP, 11444-000	SIGMA IMOVEIS GUARUJA - (13) 3386-1109	2.199.000,00	360,00	227,00	Normal	0,90	8.718,50	Casa Padrão Superior	2,656	20	70	c	0,837	60%	Intermediária	8,00	Não	40%	abril-26
4	Avenida Marjory da Silva Prado, 2428, "Condominio Jardim Pernambuco II" - Balneario Praia do Pernambuco, Guarujá - SP, 11444-000	Mar Imóveis Prime - (13) 98831-3983	1.499.000,00	500,00	150,00	Normal	0,90	8.994,00	Casa Padrão Superior (-)	2,356	25	70	c	0,791	60%	Intermediária	8,00	Não	40%	abril-26
5	Avenida Marjory da Silva Prado, 2650, " Condomínio Costão de Pernambuco " - Balneario Praia do Pernambuco, Guarujá - SP, 11444-000	Factual Imóveis - (13) 2191-1800	2.590.000,00	380,00	360,00	Normal	0,90	6.475,00	Casa Padrão Superior (-)	2,356	25	70	c	0,791	60%	Intermediária	8,00	Não	40%	abril-26
AV	**RUA MONCEY FURTADO DE ALENCAR , Nº 285. "Condominio Jardim Pernambuco II" - Balneario Praia do Pernambuco, Guarujá - SP.**	-	-	**360,00**	**202,34**	-	-	-	**Casa Padrão Superior**	**2,656**	**25**	**70**	**c**	**0,791**	-	**Intermediária**	**8,00**	**Não**	-	-

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº do item	Endereço	Valor de Compra/Venda (R$)	Área construída (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Parcela Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias		Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno			Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
						Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Parcela Terreno	Fator Transposição	Fator esquina					
1	Avenida Marjory da Silva Prado, 2605 - "Condominio Jardim Pernambuco II" Balneario Praia do	2.500.000,00	300,00	7.500,00	60%	1,000	1,000	1,050	1,103	40%	1,000	1,000	7.500,00	1.154,47	8.654,47	1,154	8.654,47
2	Avenida Marjory da Silva Prado, 2605 - "Condominio Jardim Pernambuco II" Balneario Praia do	2.500.000,00	263,00	8.555,13	60%	1,000	0,883	1,068	1,068	40%	1,000	1,000	8.555,13	558,50	9.113,63	1,065	9.113,63
3	Avenida Marjory da Silva Prado, 2605 - "Condominio Jardim Pernambuco II" Balneario Praia do	2.199.000,00	227,00	8.718,50	60%	0,945	1,000	1,029	1,029	40%	1,000	1,000	8.718,50	222,49	8.940,99	1,026	8.940,99
4	Avenida Marjory da Silva Prado, 2428, "Condominio Jardim Pernambuco II" - Balneario Praia do	1.499.000,00	150,00	8.994,00	60%	1,000	1,127	0,928	0,855	40%	1,000	1,000	8.994,00	-1.267,74	7.726,26	0,859	7.726,26
5	Avenida Marjory da Silva Prado, 2650, " Condomínio Costão de Pernambuco " - Balneario Praia do	2.590.000,00	360,00	6.475,00	60%	1,000	1,127	1,075	1,139	40%	1,000	1,000	6.475,00	1.880,98	8.355,98	1,290	8.355,98
Média															8.558,27	-	8.558,27

Valor unitário Saneado (R$/m²)	8.558,27
Desvio Padrão	547,11
Saneamento 30%	11.125,75
Saneamento -30%	5.990,79
Coeficiente de variação final	6,39%
Coeficiente de variação inicial	13,00%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	547,11
(1/2) ^ y	2,24
e	375,09
Amplitude do intervalo de confiança	8,77%

Valor de Mercado	R$	1.731.679,86
Valor de mercado arredondado	R$	1.732.000,00

MAPA


SP-061
R. Dois
R. Cinco
R. Um
AV. 01, 02 E 03
SP-061
05
R. Seis
R. Dois
Alameda A
R. Sete
R. Um
04
Alameda B
R. Oito
R. das Figueiras
R. Nove