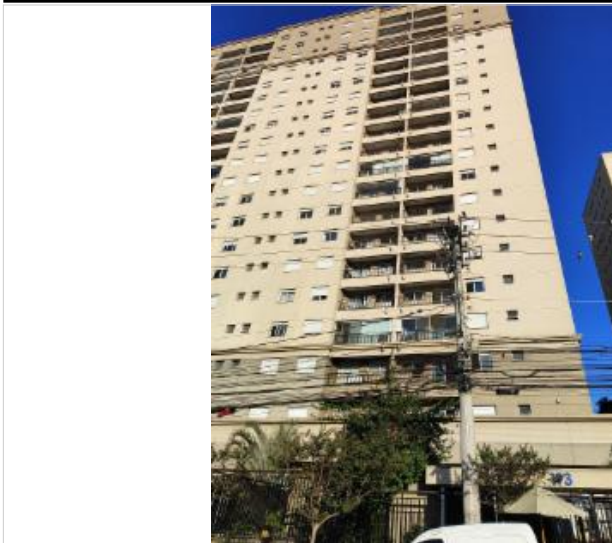


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010328580</b>	Data Solicitação <b>16/07/2025</b>
Empresa responsável <b>MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Fortunato Taveira</b>	CREA <b>5.068.999.408</b>
Proponente <b>ALEXANDRE DE OLIVEIRA GUILLAMON</b>		CPF/CNPJ <b>134.978.428-18</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Avenida Aníbal Correia</b>	Número <b>193</b>	Complemento <b>Apto. 75 - Torre II - Miami / Res. Flórida Barueri</b>	
Bairro <b>Votupoca</b>	Município <b>Barueri</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>06447010</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>212.854</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE BARUERI - SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****66,16m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 8.409,00/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 556.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 389.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 5
<b>05 - Ano Construção</b> 2020	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 0
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura Texturizada/Patina/Stucco
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 66,16
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 34,23	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 100,39
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 66,16	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

**24 - Cômodos**

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

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 19	<b>02 - Unidades por Andar</b> 0
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 0	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b> 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone Vigilância Eletrônica	

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Vista Permanente	

**TERRENO**

<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 0,34
---

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Não	<b>08 - Observações</b> Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.
<b>09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Não	<b>10 - Observações</b> Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.
<b>11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>13 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Não
<b>17 - Observações</b> Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.	<b>18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>19 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - -	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> -
--	---

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

-

**04 - Observações Finais**

Apartamento 75, localizado no 7º andar da Torre II - Miami, integrante do Residencial Flórida Barueri, situado à Avenida Anibal Correia, nº 193, Votupoca, Município de Barueri / SP. Coordenada de localização: 23°32'09.2"S 46°51'46.3"W.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Dados extraídos da Matrícula nº 212.854 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme matrículas, o apartamento possui área privativa de 66,16m², área comum de 34,23m², área total de 100,39m² e fração ideal de 0,34050%. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1** R\$ 643.000,00

	Endereço <b>Avenida Anibal Correia, 193/Condomínio Residencial Flórida , Votupoca</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 66,16	<b>Valor</b> R\$ 643.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 9.718,86	
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova Regular	
URL <a href="https://www.chavesnamo.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-barueri-parque-viana-66m2-R5643000/id-31696498/?relatedAds=true">https://www.chavesnamo.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-barueri-parque-viana-66m2-R5643000/id-31696498/?relatedAds=true</a>			

**AMOSTRA 2** R\$ 572.905,00

	Endereço <b>Avenida Anibal Correia, 193/Condomínio Residencial Flórida , Votupoca</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 66,16	<b>Valor</b> R\$ 572.905,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 8.659,39	
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova(até 5 anos)	
URL <a href="https://www.chavesnamo.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-barueri-parque-viana-66m2-R572905/id-23718415/?relatedAds=true">https://www.chavesnamo.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-barueri-parque-viana-66m2-R572905/id-23718415/?relatedAds=true</a>			

**AMOSTRA 3** R\$ 635.000,00

	Endereço <b>Avenida Anibal Correia, 193/Condomínio Residencial Flórida , Votupoca</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 66,16	<b>Valor</b> R\$ 635.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 9.597,94	
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova Regular	
URL <a href="https://www.chavesnamo.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-barueri-votupoca-R5635000/id-17623184/?relatedAds=true">https://www.chavesnamo.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-barueri-votupoca-R5635000/id-17623184/?relatedAds=true</a>			

**AMOSTRA 4** R\$ 580.000,00

	Endereço <b>Avenida Anibal Correia, 193/Condomínio Residencial Flórida , Votupoca</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 66,16	<b>Valor</b> R\$ 580.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 8.766,63	
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova Regular	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-votupoca-bairros-barueri-com-garagem-66m2-venda-R5580000-id-2741319181/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-votupoca-bairros-barueri-com-garagem-66m2-venda-R5580000-id-2741319181/?source=ranking%2Cp</a>			

**AMOSTRA 5** R\$ 590.000,00

	Endereço <b>Avenida Anibal Correia, 193/Condomínio Residencial Flórida , Votupoca</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 68,00	<b>Valor</b> R\$ 590.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 8.676,47	
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova Regular	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-votupoca-bairros-barueri-com-garagem-68m2-venda-R5590000-id-2709127749/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-votupoca-bairros-barueri-com-garagem-68m2-venda-R5590000-id-2709127749/?source=ranking%2Cp</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Comparativo direto de mercado</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
---	--------------------------------	------------------------------------

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	66,16	R\$ 9.718,86	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 8.309,63
2	66,16	R\$ 8.659,39	0,90	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 8.572,80
3	66,16	R\$ 9.597,94	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 8.206,24
4	66,16	R\$ 8.766,63	0,90	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 8.678,96
5	68,00	R\$ 8.676,47	0,90	0,95	1,10	1,01	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 8.277,35
		<b>R\$ 9.083,86</b>												<b>R\$ 8.409,00</b>

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Andar), F4 (Área)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 8.409,00</b>	<b>R\$ 5.886,30</b>	<b>R\$ 10.931,69</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 8.409,00</b>	<b>R\$ 8.268,76</b>	<b>R\$ 8.549,23</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
204.9562	2.4373	1.53	0.0334

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
66,16	<b>R\$ 8.409,00</b>	<b>R\$ 556.339,12</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 556.339,12</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 389.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 556.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Terça-feira, 22 de Julho de 2025

**Marcos Fortunato Taveira**  
5.068.999.408

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.

17/07/2025 16:16

23°32'8"S / 46°51'48"W



Fachada do condomínio, vista 01

17/07/2025 16:18

23°32'7"S / 46°51'47"W



Fachada do condomínio, vista 02



Fachada do condomínio, vista 03



Fachada do condomínio, vista 04

17/07/2025 16:19

23°32'8"S / 46°51'48"W



Identificação numérica do condomínio

17/07/2025 16:19

23°32'8"S / 46°51'48"W



Identificação do nome condominial

17/07/2025 16:32

23°32'12"S / 46°51'57"W



Vizinho à direita



Placa de logradouro



Logradouro, vista 01



Logradouro, vista 02