

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010490405</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>VALQUIRIA DE NOVAIS SILVA GUSHIKEN</b>		CPF/CNPJ <b>282.143.768-40</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Cubatão</b>	Número <b>183</b>	Complemento <b>APTO 161 EDIFICIO GUARUJA TOWER</b>	
Bairro <b>Pitangueiras</b>	Município <b>Guarujá</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>11410380</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>84.812</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI GUARUJA/SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****286,96m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 4.647,93/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.334.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 1.067.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 25
<b>05 - Ano Construção</b> -	<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> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 2	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 3
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 2	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 2	<b>16 - Fachada Principal</b> Cerâmica/Pastilhas
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 286,96
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 139,26	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 426,22
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 286,96	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Oeste	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 16	<b>02 - Unidades por Andar</b> 4
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 64	<b>04 - N° de Elevadores</b> 4
<b>05 - Valor do Condomínio</b> 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<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> Churrasqueira Interfone Jardins Piscina Playground Sala de Jogos Salão de Festas TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário 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 Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<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> Astúrias e Enseada	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 3,47

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> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> -
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> -	

04 - Observações Finais
Apartamento nº 161, integrante do Edifício Guarujá Tower, situado na Rua Cubatão, nº183, Pitangueiras, Município de Garujá - SP. Coordenadas geográficas: 24° 0'3.02"S 46°16'0.89"W.  Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.  Todas as metragens verificadas in loco encontram-se em conformidade com os dados constantes na documentação apresentada. O avaliando possui 02 vagas simples indeterminadas vinculadas a unidade, localizadas no subsolo do condomínio.  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.  Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 1.200.000,00
-----------	------------------

	<b>Endereço</b> Rua Quintino Bocaiúva, 66/-, Pitangueiras
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3
<b>Área privativa</b> 222,00	<b>Valor</b> R\$ 1.200.000,00
<b>Idade aparente</b> 25	<b>Padrão de acabamento</b> Médio
<b>Qtd. Banheiros</b> 3	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 5.405,41
<b>Qtd. Vagas</b> 1	<b>Estado de conservação</b> Regular
<b>URL</b> <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-guaruja-pitangueiras-222m2-RS1200000/id-18636505/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-guaruja-pitangueiras-222m2-RS1200000/id-18636505/</a>	

AMOSTRA 2	R\$ 1.200.000,00
-----------	------------------

	<b>Endereço</b> Rua México, 1460/-, Pitangueiras
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 125,00	<b>Valor</b> R\$ 1.200.000,00
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Alto
<b>Qtd. Banheiros</b> 3	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 9.600,00
<b>Qtd. Vagas</b> 2	<b>Estado de conservação</b> Regular
<b>URL</b> <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guaruja-pitangueiras-RS1200000/id-16178644/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guaruja-pitangueiras-RS1200000/id-16178644/</a>	

AMOSTRA 3	R\$ 1.300.000,00
-----------	------------------

	<b>Endereço</b> Rua Santos, 404/-, Pitangueiras
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 4
<b>Área privativa</b> 226,00	<b>Valor</b> R\$ 1.300.000,00
<b>Idade aparente</b> 25	<b>Padrão de acabamento</b> Alto
<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 5.752,21
<b>Qtd. Vagas</b> 2	<b>Estado de conservação</b> Regular
<b>URL</b> <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-guaruja-pitangueiras-RS1300000/id-25101443/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-guaruja-pitangueiras-RS1300000/id-25101443/</a>	

AMOSTRA 4	R\$ 1.350.000,00
-----------	------------------

	<b>Endereço</b> Rua Cubatão, 121/-, Pitangueiras
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3
<b>Área privativa</b> 194,00	<b>Valor</b> R\$ 1.350.000,00
<b>Idade aparente</b> 20	<b>Padrão de acabamento</b> Médio
<b>Qtd. Banheiros</b> 3	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 6.958,76
<b>Qtd. Vagas</b> 1	<b>Estado de conservação</b> Regular
<b>URL</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-mobiliado-pitangueiras-guaruja-sp-194m2-id-2761448177/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-mobiliado-pitangueiras-guaruja-sp-194m2-id-2761448177/?source=ranking%2Crp</a>	

AMOSTRA 5	R\$ 1.599.000,00
-----------	------------------

	<b>Endereço</b> Rua Brasil, S/N/-, Pitangueiras
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 4
<b>Área privativa</b> 190,00	<b>Valor</b> R\$ 1.599.000,00
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Alto
<b>Qtd. Banheiros</b> 4	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 8.415,79
<b>Qtd. Vagas</b> 2	<b>Estado de conservação</b> Nova/Regular
<b>URL</b> <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-guaruja-pitangueiras-RS1599000/id-27838400/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-guaruja-pitangueiras-RS1599000/id-27838400/</a>	

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
--	-----------	----------------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----------------------

1	222,00	R\$ 5.405,41	0,90	0,95	1,00	1,00	0,94	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 4.329,73
2	125,00	R\$ 9.600,00	0,90	1,00	0,85	0,83	0,90	-	-	-	-	0,580	S	R\$ 5.011,20
3	226,00	R\$ 5.752,21	0,90	1,00	0,95	1,00	0,94	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 4.607,52
4	194,00	R\$ 6.958,76	0,90	0,95	0,95	0,92	0,95	-	-	-	-	0,770	S	R\$ 4.822,42
5	190,00	R\$ 8.415,79	0,90	1,00	0,83	0,81	0,95	-	-	-	-	0,590	S	R\$ 4.468,78
<b>R\$ 7.226,43</b>													<b>R\$ 4.647,93</b>	

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 4.647,93</b>	<b>R\$ 3.253,55</b>	<b>R\$ 6.042,31</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 4.647,93</b>	<b>R\$ 4.461,36</b>	<b>R\$ 4.834,50</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>272.6675</b>	<b>5.8664</b>	<b>1.53</b>	<b>0.0803</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>286,96</b>	<b>R\$ 4.647,93</b>	<b>R\$ 1.333.770,49</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 1.333.770,49</b>
Fator de liquidez	<b>0,8000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 1.067.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 1.334.000,00</b>
--	-------------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 23 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 da Financiadora 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.

21/07/2025 10:15

24°0'2"S / 46°16'0"W



Fachada Condomínio

21/07/2025 10:15

24°0'2"S / 46°16'0"W



Fachada Condomínio

21/07/2025 10:17

24°0'2"S / 46°16'0"W



Fachada Condomínio



Fachada Condomínio

21/07/2025 10:17

24°0'3"S / 46°16'0"W



Fachada Condomínio

21/07/2025 10:17

24°0'3"S / 46°16'0"W



Fachada Condomínio

21/07/2025 10:15

24°0'2"S / 46°16'0"W



ID Condomínio

21/07/2025 10:14

24°0'4"S / 46°15'59"W



Placa logradouro

21/07/2025 10:15

24°0'2"S / 46°16'0"W



Logradouro



Logradouro



Vizinho esquerda



Vizinho direita