

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010453124	Data Solicitação 17/07/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente GISLAINE JULIO DA CRUZ	CPF/CNPJ 305.468.628-02	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Ivo Trevisan	Número 1011	Complemento Ap 928 - BL. 9 - Residencial Parque das Andorinhas		
Bairro Jardim João Paulo II	Município Sumaré	UF SP	CEP 13172640	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 70.799	Núm. Registro de Imóveis 12110-3		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

48,74m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 3.901,54/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 190.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 133.000,00

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) 30
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 48,74
19 - Área Comum (em m²) 30,44	20 - Área Total (em m²) 79,19
21 - Área Averbada (em m²) 48,74	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de estar	-	-	-	-
Cozinha	-	-	-	-
Área de serviço	-	-	-	-
Banheiro social	-	-	-	-
Dormitório	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 3	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -

05 - Valor do Condomínio

R\$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

-

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

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

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

Rede Bancária

Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 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 %)**

0,42

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?

Não

04 - Observações

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Não

09 - Observações

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

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

Não

11 - Observações

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

19 - 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

-

04 - Observações Finais

Apartamento 928, Bloco 09 localizado no 2º pavimento do Residencial Parque das Andorinhas, situado à Avenida Ivo Trevisan, 1011, Jardim João Paulo II Município de Sumaré - SP. Coordenada de localização: 22°48'59.4"S 47°17'10.8"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 70799 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré - SP, IPTU com inscrição nº 1 002 0000 406 5 01 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O apartamento possui área privativa de 48,74 m², área de uso comum de 30,44 m², incluindo área de estacionamento, resultando na área total de 79,19m² e fração ideal de 0,4167%.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

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.

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\$ 210.000,00



Endereço

Avenida Ivo Trevisan, 1011/- , Jardim João Paulo II

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
48,74

Valor
R\$ 210.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 4.308,58

Idade aparente
25

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-paulo-ii-bairros-sumare-com-garagem-48m2-venda-RS210000-id-2880612752/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 2

R\$ 200.000,00



Endereço

Avenida Ivo Trevisan, 1011/- , Jardim João Paulo II

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
48,74

Valor
R\$ 200.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 4.103,41

Idade aparente
25

Padrão de acabamento
Médio

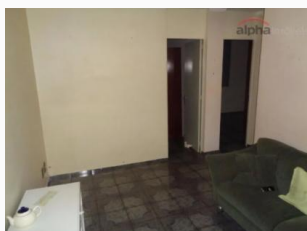
Estado de conservação
Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-paulo-ii-bairros-sumare-com-garagem-49m2-venda-RS200000-id-2512109536/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 3

R\$ 190.000,00



Endereço

Avenida Ivo Trevisan, 1011/- , Jardim João Paulo II

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
48,74

Valor
R\$ 190.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 3.898,24

Idade aparente
30

Padrão de acabamento
Médio

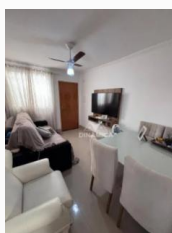
Estado de conservação
Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-paulo-ii-bairros-sumare-com-garagem-60m2-venda-RS190000-id-2470551982/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 4

R\$ 210.000,00



Endereço

Avenida Ivo Trevisan, 1011/- , Jardim João Paulo II

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
48,74

Valor
R\$ 210.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 4.308,58

Idade aparente
25

Padrão de acabamento
Médio

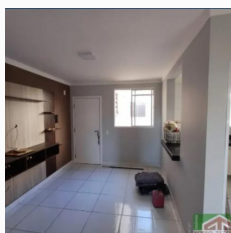
Estado de conservação
Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-paulo-ii-bairros-sumare-com-garagem-48m2-venda-RS210000-id-2891143588/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 5

R\$ 225.000,00



Endereço

Avenida Ivo Trevisan, 1011/- , Jardim João Paulo II

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
48,74

Valor
R\$ 225.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 4.616,33

Idade aparente
20

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-paulo-ii-bairros-sumare-com-garagem-50m2-venda-RS225000-id-2882011788/?source=ranking%2Crp>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	48,74	R\$ 4.308,58	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.877,72
2	48,74	R\$ 4.103,41	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 3.840,79
3	48,74	R\$ 3.898,24	0,90	1,13	1,00	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 3.964,51
4	48,74	R\$ 4.308,58	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.877,72
5	48,74	R\$ 4.616,33	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.946,96
R\$ 4.247,03														R\$ 3.901,54
F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação), F3 (Andar)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.901,54	R\$ 2.731,08	R\$ 5.072,00

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.901,54	R\$ 3.865,90	R\$ 3.937,18
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
52.0897	1.3351	1.53	0.0183

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
48,74	R\$ 3.901,54	R\$ 190.161,14

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 190.161,14
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 133.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 190.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 3 de Agosto de 2026



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.



Fachada Condomínio



Fachada Condomínio



Numeração Condomínio



Logradouro



Via



Via



Fachada



Vizinho



Fachada Condomínio



Via



Vizinho



Via



Identificação do condomínio



Via



Avaliando