

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 073874230000513	Data Solicitação 16/07/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente EMERSON FALCONI DA COSTA		CPF/CNPJ 007.970.677-01

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Santa Leopoldina	Número 2200	Complemento Apto nº101, Bloco 146- Edifício Cianita	
Bairro Coqueiral de Itaparica	Município Vila Velha	UF ES	CEP 29102906
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 35.178	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE VILA VELHA - ES	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****62,25m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 4.164,47/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 259.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 207.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 40
05 - Ano Construção 1985	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 62,25
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 62,25
21 - Área Averbada (em m²) 62,25	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	01	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 4	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-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Churrasqueira Quadra Esportiva Salão de Festas	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica 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 Parque	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 - Outro	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,18	

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 Conforme matrícula, o apartamento possui área privativa de 62,25m², área comum de 0,00m², área total de 62,25m² e fração ideal de 0,1779909%. 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.	
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	
06 - Observações Conforme matrícula, o apartamento possui área privativa de 62,25m², área comum de 0,00m², área total de 62,25m² e fração ideal de 0,1779909%. 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.	
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	10 - Observações 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.
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 habitabilidade? 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 - Outros	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	
04 - Observações Finais Apartamento 101, localizado no 1º andar do Bloco 0146, integrante do Edifício Cianita, situado à Avenida Santa Leopoldina, nº2200, Bairro Coqueiral de Itaparica, Município de Vila Velha- ES. Coordenada de localização: 20°22'06.8"S 40°18'28.7"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 das Matrículas nº 35.178 do 1º Ofício-1ª Zona do Registro de Imóveis de Vila Velha- ES e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. Conforme matrícula, o apartamento possui área privativa de 62,25m², área comum de 0,00m², área total de 62,25m² e fração ideal de 0,1779909%. 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. Não possui vaga de garagem. A matrícula não informa o logradouro do condomínio, apenas que ele integra o Edifício Cianita. A Certidão de Valor Venal indica o endereço como Avenida Santa Leopoldina, nº 2200 – 6ª Etapa – Condomínio Vila Mar, mas no local consta como situado na Rua C. A vinculação entre matrícula e IPTU foi possível pelo número cadastral, além da correspondência entre o nome do condomínio e o documento municipal. 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\$ 330.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Santa Leopoldina, 2200/6ª Etapa- Condomínio Vila Mar, Coqueiral de Itaparica Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 67,00 Valor R\$ 330.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.925,37 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-coqueiral-de-itaparica-2982389718.html
--	--

AMOSTRA 2	R\$ 390.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Santa Leopoldina, 5/1ª Etapa- Condomínio Atlântico Sul, Coqueiral de Itaparica Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 63,00 Valor R\$ 390.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.190,48 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-coqueiral-de-itaparica-bairros-vila-velha-com-garagem-63m2-venda-RS390000-id-2821883723/?source=ranking%2Cp
--	---

AMOSTRA 3	R\$ 295.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Santa Leopoldina, 2301/7ª Etapa- Condomínio Village Itaparica, Coqueiral de Itaparica Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 62,00 Valor R\$ 295.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.758,06 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-coqueiral-de-itaparica-bairros-vila-velha-com-garagem-62m2-venda-RS295000-id-28211715087/?source=ranking%2Cp
--	---

AMOSTRA 4	R\$ 370.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Santa Leopoldina, 2050/2ª Etapa- Condomínio Itaparica Sol, Coqueiral de Itaparica Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 63,00 Valor R\$ 370.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.873,02 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-coqueiral-de-itaparica-bairros-vila-velha-com-garagem-63m2-venda-RS370000-id-2822243213/?source=ranking%2Cp
--	--

AMOSTRA 5	R\$ 305.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Santa Leopoldina, 0/2ª Etapa- Condomínio Itaparica Sol, Coqueiral de Itaparica Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 50,00 Valor R\$ 305.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.100,00 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-de-itaparica-bairros-vila-velha-com-garagem-50m2-venda-RS305000-id-2814298626/?source=showcase%2Cp
--	--

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	67,00	R\$ 4.925,37	0,90	0,95	1,18	0,95	1,02	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 4.876,12
2	63,00	R\$ 6.190,48	0,90	0,90	0,86	0,95	1,00	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 3.955,72
3	62,00	R\$ 4.758,06	0,90	0,95	0,99	0,95	1,00	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 3.811,21
4	63,00	R\$ 5.873,02	0,90	0,95	0,86	1,00	1,00	-	-	-	-	0,810	S	R\$ 4.281,43
5	50,00	R\$ 6.100,00	0,90	0,95	0,86	0,95	0,95	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 3.897,90
		R\$ 5.569,39												R\$ 4.164,47

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.164,47	R\$ 2.915,13	R\$ 5.413,82

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.164,47	R\$ 3.866,31	R\$ 4.462,64
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
435.7618	10.4638	1.53	0.1432

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
62,25	R\$ 4.164,47	R\$ 259.238,51

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 259.238,51
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 207.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 259.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

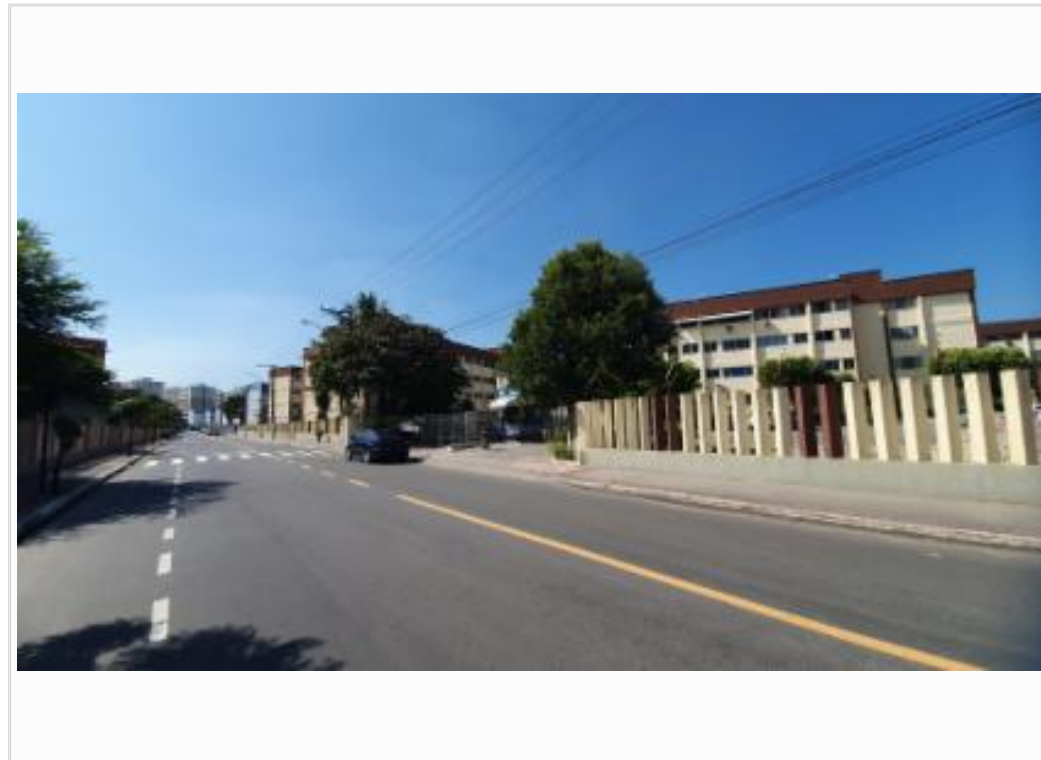
São Paulo, Sábado, 26 de Julho de 2025

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.



Fachada do condomínio, vista 01



Fachada do condomínio, vista 02

17/07/2025 11:23

20°22'5"S / 40°18'28"W



Fachada do condomínio, vista 03



Fachada do condomínio, vista 04

17/07/2025 11:23

20°22'4"S / 40°18'26"W



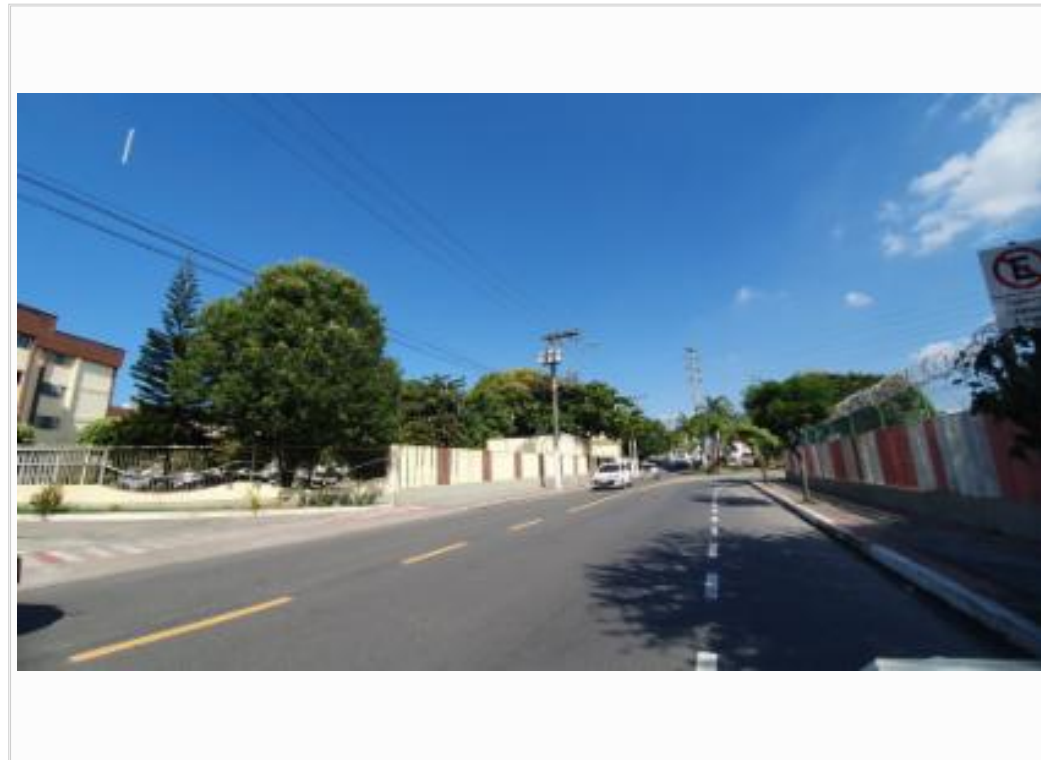
Fachada do condomínio, vista 05



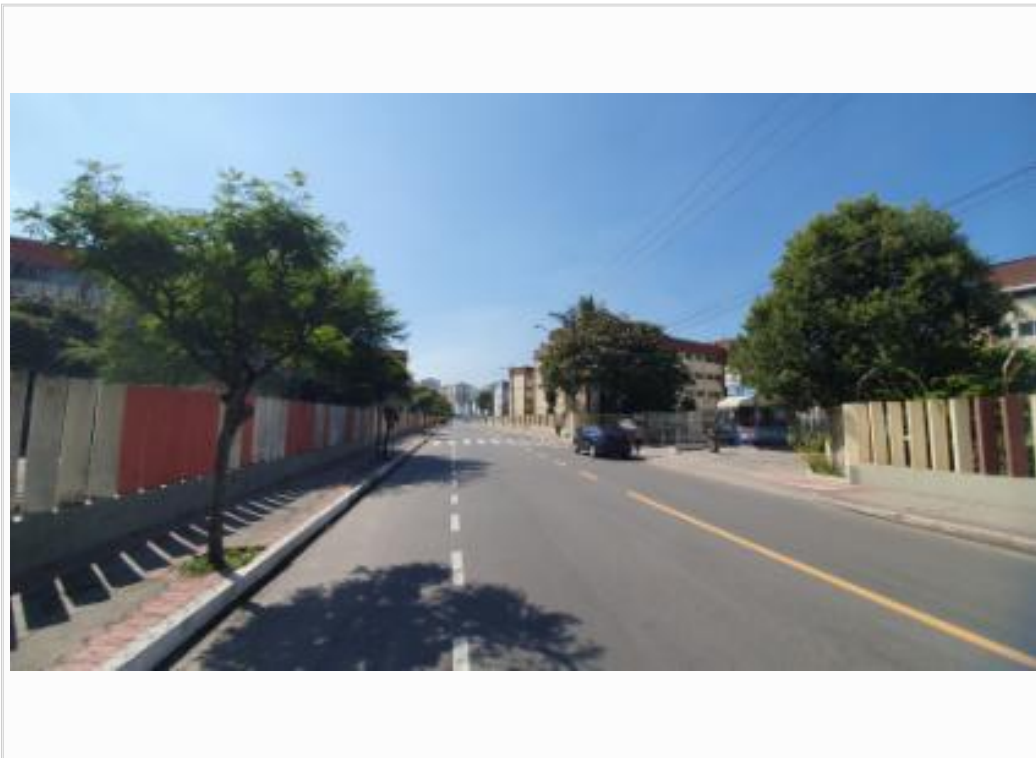
Identificação do condomínio



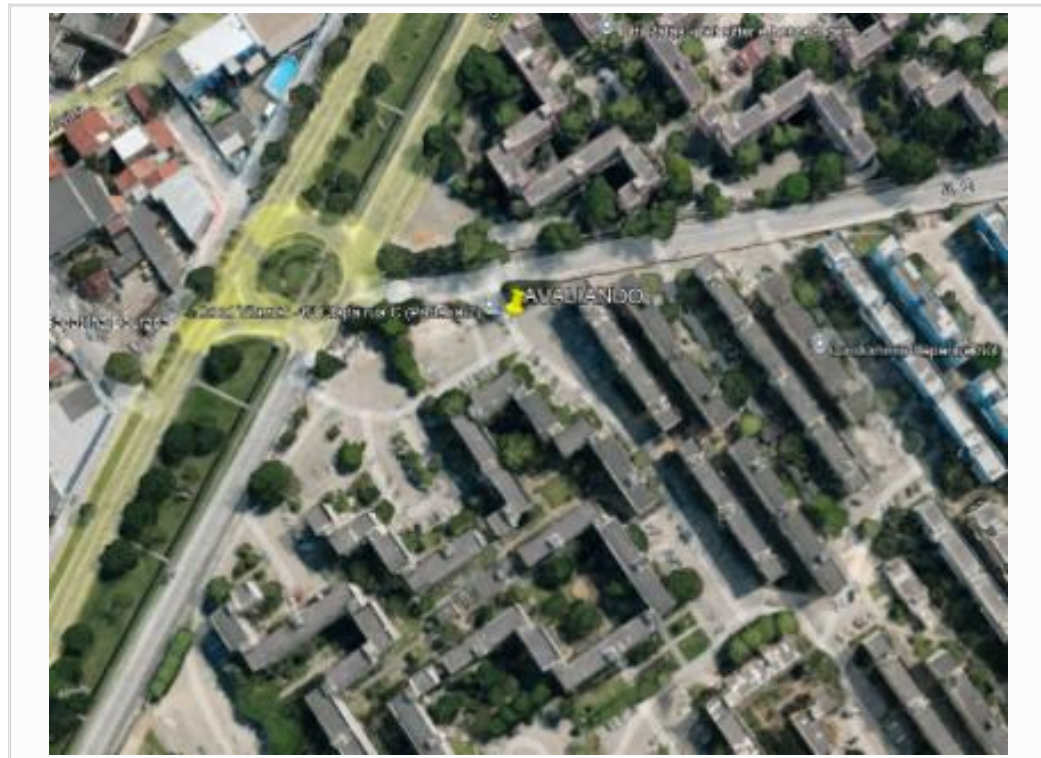
Vizinho à esquerda



Logradouro, vista 01



Logradouro, vista 02



Localização