

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 073707230010478	Data Solicitação 01/10/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente MARIANGELA ALVARES		CPF/CNPJ 213.102.278-61

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Osmar Miranda	Número 131	Complemento APTO 92 - COND.ED. PORTO SEGURO	
Bairro Jardim Macarenko	Município Sumaré	UF SP	CEP 13171823
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 106.109	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI SUMARE/SP	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****117,93m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 4.062,51/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 479.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 335.000,00**

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) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Mínimo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 117,93
19 - Área Comum (em m²) 65,41	20 - Área Total (em m²) 183,34
21 - Área Averbada (em m²) 183,34	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmico	Pintura	Forro de gesso
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Pintura	Forro de gesso
Varandão	1	Cerâmico	Grafiato	Forro de gesso
Banheiro Social	1	Cerâmico	Azulejo	Forro de gesso
Dormitório	2	Laminado	Pintura	Laje
Suíte	1	Laminado	Pintura	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Azulejo	Forro de gesso
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	Laje
Despensa	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Azulejo	Laje
Banheiro de Empregada	1	Cerâmico	Azulejo	Forro de gesso

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro o	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) 0,00	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 2,31

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? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não	08 - Observações Não foi possível verificar, foi feita vistoria externa.
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	10 - Observações Não foi possível verificar, foi feita vistoria externa.
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? Não
13 - Observações Não foi possível verificar, foi feita vistoria externa.	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? Não	18 - Observações Não foi possível verificar, foi feita vistoria externa.
19 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	20 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Corretor	02 - Nome Acompanhante Vistoria adriana
03 - Contato Telefônico Acompanhante 000	
04 - Observações Finais Coordenadas do imóvel : -22.831485, -47.275560	

Apartamento N°92 integrante do Condomínio PORTO SEGURO situado à Rua Osmar Miranda, 131 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°106.109.
- IPTU e matrícula se vinculam pelo endereço.
Não foi possível vistoriar a unidade internamente, não sendo possível a averiguação do estado de conservação e/ou condições de habitabilidade da unidade . Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados. Dados interno (cômodos e quantidades) preenchidos conforme o laudo de concessão n°457109

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 485.000,00
	Endereço Rua Osmar Miranda, 131 , Jardim Macarenko
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 118,00	Valor R\$ 485.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-macarenko-bairros-sumare-com-garagem-118m2-venda-RS485000-id-2462647056/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.110,17
	Estado de conservação Nova Regular
AMOSTRA 2	R\$ 490.000,00
	Endereço Rua Osmar Miranda, 131 , Jardim Macarenko
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 117,00	Valor R\$ 490.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-macarenko-bairros-sumare-com-garagem-117m2-venda-RS490000-id-89719159/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.188,03
	Estado de conservação Nova Regular
AMOSTRA 3	R\$ 490.000,00
	Endereço Rua Osmar Miranda, 131 , Jardim Macarenko
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 117,00	Valor R\$ 490.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-macarenko-bairros-sumare-com-garagem-117m2-venda-RS490000-id-2782003745/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.188,03
	Estado de conservação Nova Regular
AMOSTRA 4	R\$ 400.000,00
	Endereço Rua Primo Favaro, 400 , Jardim Macarenko
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 96,00	Valor R\$ 400.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-macarenko-bairros-sumare-com-garagem-96m2-venda-RS400000-id-2791303070/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.166,67
	Estado de conservação Nova Regular
AMOSTRA 5	R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Antônio Zamarchi, 0 , Jardim Macarenko
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 94,00	Valor R\$ 450.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-macarenko-bairros-sumare-94m2-venda-RS450000-id-2811284979/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 0
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.787,23
	Estado de conservação Nova Regular

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVULSOS

Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	118,00	R\$ 4.110,17	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	1,000	S	R\$ 3.904,66
2	117,00	R\$ 4.188,03	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	1,000	S	R\$ 3.978,63
3	117,00	R\$ 4.188,03	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	1,000	S	R\$ 3.978,63
4	96,00	R\$ 4.166,67	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	-	0,940	S	R\$ 3.720,84
5	94,00	R\$ 4.787,23	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,94	-	1,040	S	R\$ 4.729,78
R\$ 4.288,03												R\$ 4.062,51	

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar), F7 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.062,51	R\$ 2.843,76	R\$ 5.281,26

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.062,51	R\$ 3.797,29	R\$ 4.327,73

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
387.6154	9.5413	1.53	0.1306

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
117,93	R\$ 4.062,51	R\$ 479.091,52

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 479.091,52
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 335.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 479.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

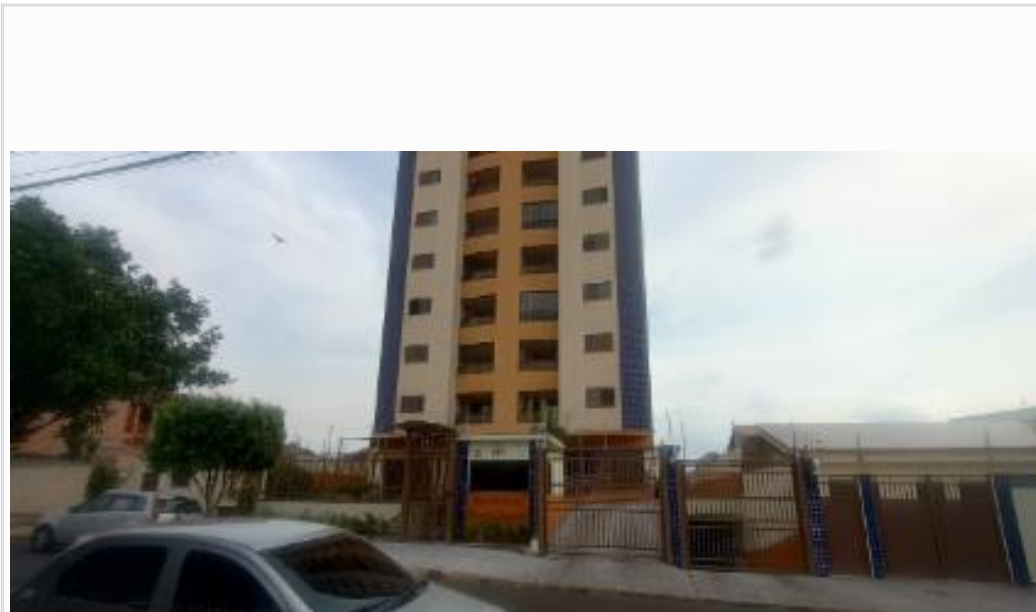
São Paulo, Segunda-feira, 6 de Outubro de 2025

ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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.

02/10/2025 15:50

22°49'51"S / 47°16'33"W



Fachada



Placa da rua



Rua



Rua



Vizinho



Vizinho



Avaliando



Amostras