

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010475015	Data Solicitação 30/06/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente CARLOS HENRIQUE BATISTA PINTO		CPF/CNPJ 419.685.368-41

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Marechal Hermes	Número 260	Complemento APTO 111 - RESIDENCIAL COSTÃO DO FORTE	
Bairro Canto do Forte	Município Praia Grande	UF SP	CEP 11700250
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 139.568	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI PRAIA GRANDE/SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 2.033.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.423.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - Nº Pavimentos da Unidade 1
11 - Nº de Banheiros 1	12 - Nº de Dormitórios 1
13 - Nº de Vagas Cobertas 3	14 - Nº de Vagas Descobertas 0
15 - Nº de Vagas Privativas 3	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 176.82
19 - Área Comum (em m²) 79.68	20 - Área Total (em m²) 295.15
21 - Área Averbada (em m²) 295.15	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

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

CONDOMÍNIO	
01 - Nº Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - Nº Total de Unidades -	04 - Nº de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Alto	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Rede Bancária	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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 Alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Fração ideal (em %) 3.18

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

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 1.330.000,00

	Endereço Rua Bahia, 385 , Canto do Forte		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
Área privativa 114,00	Valor R\$ 1.330.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.666,67	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Novo Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-114m2-venda-RS1330000-id-2754935662/?source=ranking%2Ccp			

AMOSTRA 2 R\$ 1.499.000,00

	Endereço Avenida Presidente Castelo Branco, 680 , Canto do Forte		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 3
Área privativa 140,00	Valor R\$ 1.499.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.707,14	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Novo Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-140m2-venda-RS1499000-id-2553815233/?source=ranking%2Ccp			

AMOSTRA 3 R\$ 1.595.000,00

	Endereço Avenida Rio Branco, 72 , Canto do Forte		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
Área privativa 121,00	Valor R\$ 1.595.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 13.181,82	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Novo Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-121m2-venda-RS1595000-id-274988407/			

AMOSTRA 4 R\$ 2.399.000,00

	Endereço Rua Joaquim Teixeira de Carvalho, s/n , Canto do Forte		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 180,00	Valor R\$ 2.399.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 13.327,78	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Novo Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-217m2-venda-RS2000000-id-2444992408/?source=ranking%2Ccp			

AMOSTRA 5 R\$ 2.500.000,00

	Endereço Avenida Marechal Hermes, 126 , Canto do Forte		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 7	Qtd. Vagas 3
Área privativa 240,00	Valor R\$ 2.500.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.416,67	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Novo Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-250m2-venda-RS2500000-id-2663511360/?source=ranking%2Ccp			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 2.033.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.423.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.033.000,00
--	-------------------------

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 139.568 do Registro de Imóveis de Praia Grande- SP: Área privativa com 176,82 m², área total com 295,15 m², fração ideal de 3,1847% e três vagas de garagem n.ºs 02, 11 e 12.
 -Informações extraídas do IPTU nº 120.123.005: Terreno com 34,81 m² e Construção com 295,15 m².
 -Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 215,47 m² e três vagas de garagem.
 -Para fins meramente informativos foi atribuído a cada vaga de garagem o valor de R\$ 90.000,00.

-De acordo com o relatório fotográfico elaborado e observado na região, o imóvel apresenta características semelhantes as que variam de R\$10.400,00 a R\$13.300,00/m² por área privativa, condizentes com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-Imóvel pertencente ao Condomínio Residencial Costão do Forte, conforme documentação fornecida.

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

-Localizamos o anúncio do imóvel ora avaliado sendo comercializado pelo valor de R\$2.000.000,00, conforme link: <https://www.atrria.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-avenida-marechal-hermes-praia-grande-sp-no-bairro-canto-do-forte-com-garagem-300m2/3f98f432-ac74-44f1-bb2c-cd11e235c057>

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 2 de Julho de 2025

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

■ Declara que não tem interesse pessoal 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.

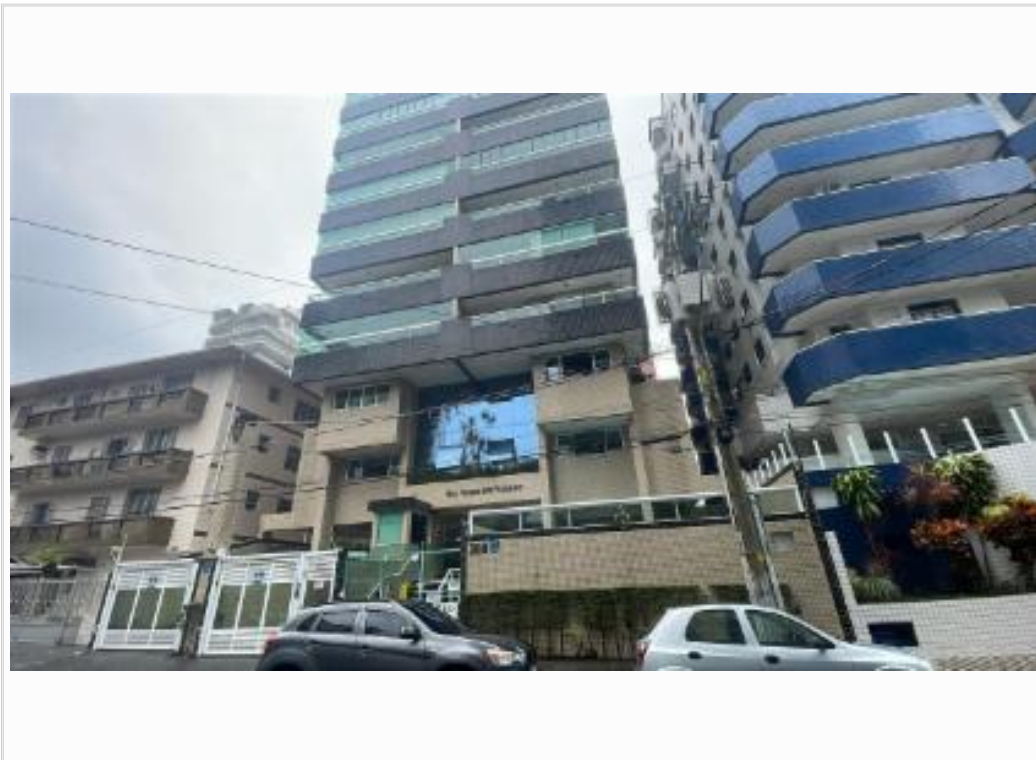
■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



FACHADA



PLACA DA RUA



VIZINHO À ESQUERDA



VIZINHO À ESQUERDA



VIZINHO Á FRENTE



VISTA DA RUA

OS: 0010475015

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Residencial Costão do Forte

Logradouro: Avenida Marechal Hermes, 260

Andar:

Complemento: APTO 111 -
RESIDENCIAL COSTÃO DO FORTE

CEP: 11700-250

Bairro: Canto do Forte

Cidade: Praia Grande - SP

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Superior c/ elev.

Estado de Conservação IBAPE-SP: C


AvaliaçãoÁrea (m^2): 176,82Unitário (R\$/ m^2): 11.498,58

Valor (R\$): 2.033.179,75


Valor adotado (R\$):
2.033.000,00

OS: 0010475015

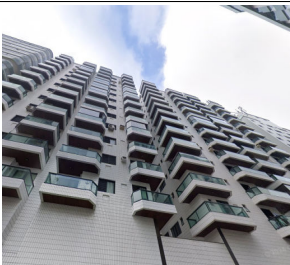
Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Bahia, 385				
	CEP: 11700-280	Bairro: Canto do Forte	Cidade: Praia Grande - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Superior c/ elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Casa Paris Imóveis	Contato:	Telefone: (13) 3591-4687		
	Área Privativa: 114,00 m ²	Data: 02/07/2025	Valor: R\$ 1.330.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cDNwUTM3ETM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco, 680				
	CEP: 11700-800	Bairro: Canto do Forte	Cidade: Praia Grande - SP		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Superior c/ elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Anderson Corretor	Contato:	Telefone: (11) 9818-17438		
	Área Privativa: 140,00 m ²	Data: 02/07/2025	Valor: R\$ 1.499.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gDNwUTM3ETM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Avenida Rio Branco, 72				
	CEP: 11700-200	Bairro: Canto do Forte	Cidade: Praia Grande - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Superior c/ elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Multiverso Imob	Contato:	Telefone: (13) 3224-4370		
	Área Privativa: 121,00 m ²	Data: 02/07/2025	Valor: R\$ 1.595.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kDNwUTM3ETM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Joaquim Teixeira de Carvalho,				
	CEP: 11700-460	Bairro: Canto do Forte	Cidade: Praia Grande - SP		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Superior c/ elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Plaza Imóveis	Contato:	Telefone: (13) 3592-3146		
	Área Privativa: 180,00 m ²	Data: 02/07/2025	Valor: R\$ 2.399.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ATNwUTM3ETM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Avenida Marechal Hermes, 126				
	CEP: 11700-250	Bairro: Canto do Forte	Cidade: Praia Grande - SP		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 7	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Superior c/ elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Davino Pro Imóveis	Contato:	Telefone: (13) 9741-54576		
	Área Privativa: 240,00 m ²	Data: 02/07/2025	Valor: R\$ 2.500.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ETNwUTM3ETM				

OS: 0010475015

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	1.330.000,00	114,00	0,95	11.083,33	80	0,9403	1,1112	0,9466	1,0000	0,9967	1,0000	-172,65	10.910,68	0,9844	10.910,68
2	1.499.000,00	140,00	0,95	10.171,79	80	0,9827	1,1112	0,9433	1,0000	0,9769	1,0000	-47,46	10.124,33	0,9953	10.124,33
3	1.595.000,00	121,00	0,95	12.522,73	80	0,9827	1,1112	0,9537	1,0000	1,0026	1,0000	393,45	12.916,18	1,0314	12.916,18
4	2.399.000,00	180,00	0,95	12.661,39	80	0,9827	1,0000	1,0045	1,0000	1,0432	1,0000	429,04	13.090,43	1,0339	13.090,43
5	2.500.000,00	240,00	0,95	9.895,83	80	0,9827	1,0000	1,0389	1,0000	1,0310	1,0000	555,47	10.451,30	1,0561	10.451,30

Resumo dos Resultados

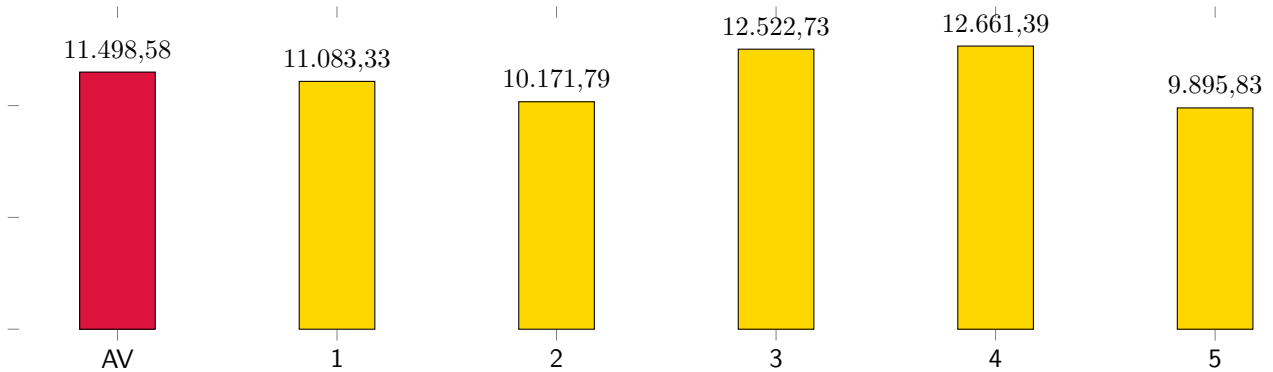
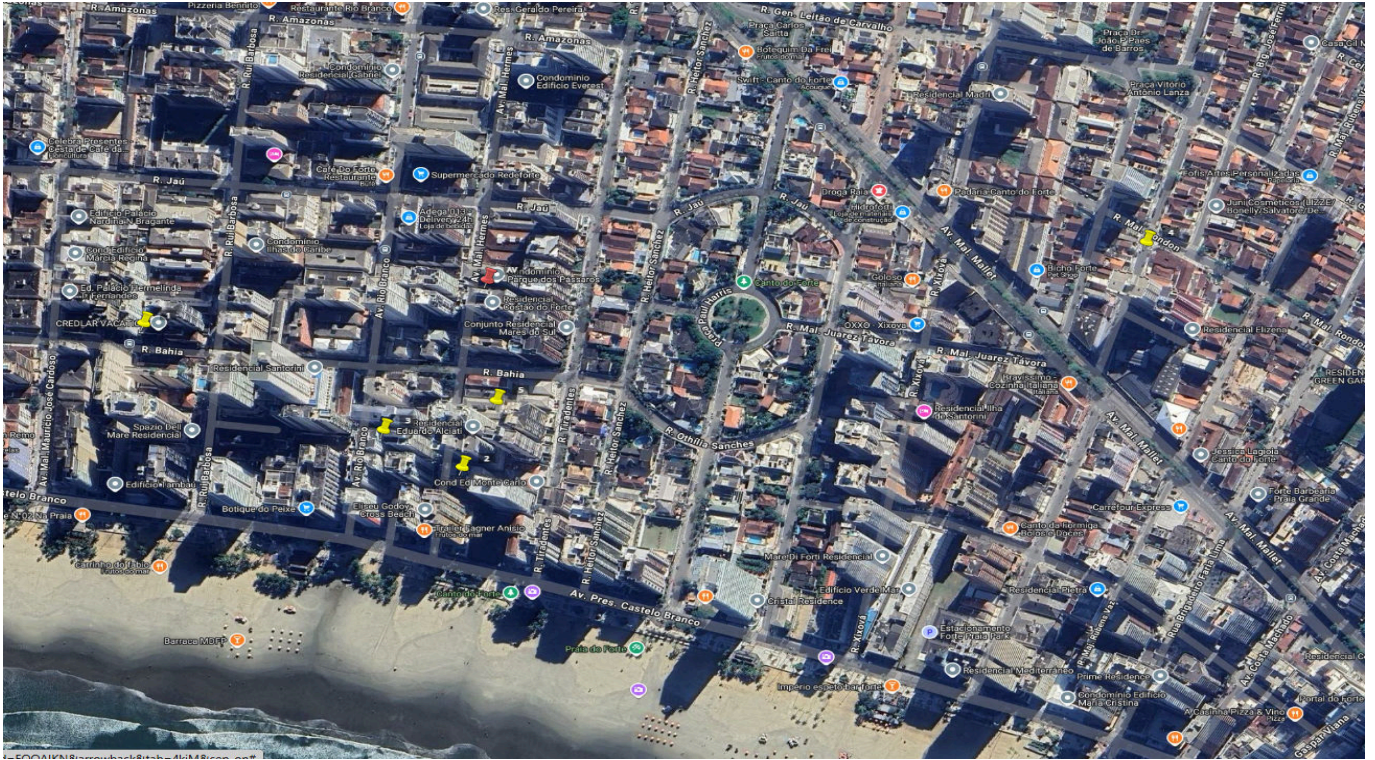
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
11.498,58	1.403,12	14.948,16	8.049,01	12,20	16,73	2.033.179,75

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

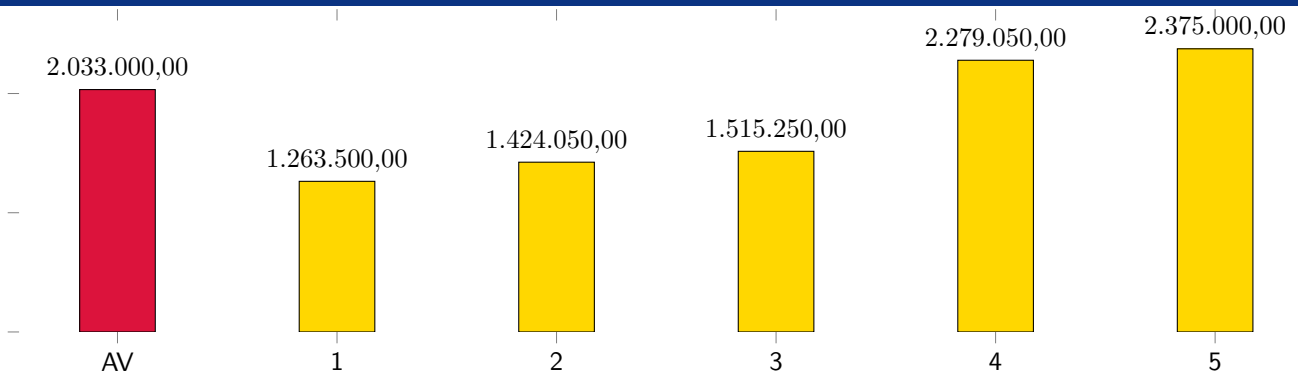
R\$ 2.033.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta