

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010412927</b>	Data Solicitação <b>19/09/2024</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>Vinicius Donizetti de Melo</b>		CPF/CNPJ <b>317.669.758-95</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Avenida E</b>	Número <b>160</b>	Complemento <b>Apto. 71B</b>	
Bairro <b>Loteamento Residencial Viva Vista</b>	Município <b>Sumaré</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>13178585</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>17577</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01° CRI SUMARÉ - SP</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA <b>Comparativo direto de mercado</b>
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO <b>II</b>
GRAU DE PRECISÃO <b>III</b>
ÁREA PRIVATIVA <b>57,94m<sup>2</sup></b>
VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ) <b>R\$ 4.979,31/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA</b> <b>R\$ 289.000,00</b>
VALOR DE VENDA FORÇADA <b>R\$ 216.000,00</b>

**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> 5
<b>05 - Ano Construção</b> 2018	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Baixo	<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> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 57.94
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 55.35	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 113.29
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 113.29	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	

**24 - Cômodos**

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

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 8	<b>02 - Unidades por Andar</b> 4
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 32	<b>04 - N° de Elevadores</b> 1
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal

**10 - Estado de Conservação**

Bom

**11 - Infraestrutura**

Churrasqueira  
Interfone  
Jardins  
Piscina  
Pista de Cooper  
Playground  
Quadra Esportiva  
Sala de Ginástica  
Salão de Festas  
TV a Cabo  
TV Satélite  
Vigilância Eletrônica

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**

Água  
Energia Elétrica  
Esgoto Pluvial  
Esgoto Sanitário  
Gás Canalizado  
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  
Shopping  
Escola  
Rede Bancária  
Clínicas/Hospitais  
Parque

**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**

Novo

**11 - Limites do Bairro****12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-baixo

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Fração ideal (em %)**

0.5

**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 - Vistoria externa

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

-

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

-

**04 - Observações Finais**

Apartamento 71B, localizado no 7º andar do Bloco B, integrante do Condomínio Viva Vista Almeida, situado à Avenida E, nº 160, Residencial Viva Vista, Município de Sumaré - SP. Coordenada de localização: 22°49'54.55"S 47°12'39.15"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 175.773 do Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré - SP.

O apartamento possui área privativa de 57,94m², área comum de 55,359m², área total de 113,299m² e fração ideal de 0,50058%.

Foi realizado somente vistoria externa, não sendo possível confrontar se as metragens do local estão em concordância com os dados documentados. Na portaria foi informado que a unidade está ocupada.

Conforme consta na matrícula, o avaliando possui o direito ao uso a uma vagas de garagem descoberta e indeterminada, localizada no pavimento térreo.

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\$ 255.000,00**


Endereço

**Avenida E, 160/Condomínio Viva Vista Alameda , Loteamento Residencial Viva Vista**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
<b>57,94</b>	<b>R\$ 255.000,00</b>	<b>R\$ 4.401,10</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Baixo</b>	<b>Nova Regular</b>

URL

<https://www.zakiaimobiliaria.com.br/imovel/2689461/apartamento-venda-sumare-sp-residencial-viva-vista-alameda-Mobile=1&>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 300.000,00**


Endereço

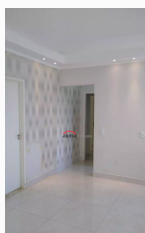
**Avenida E, 160/Condomínio Viva Vista Alameda , Loteamento Residencial Viva Vista**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
<b>57,94</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>	<b>R\$ 5.177,77</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Baixo</b>	<b>Nova Regular</b>

URL

<https://www.amizadeimoveis.com.br/imovel/3009477/apartamento-venda-sumare-sp-viva-vista-alameda>
**AMOSTRA 3**
**R\$ 280.000,00**


Endereço

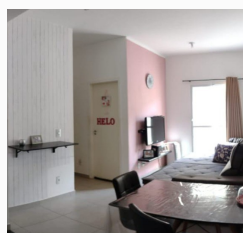
**Avenida E, 160/Condomínio Viva Vista Alameda , Loteamento Residencial Viva Vista**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Apartamento</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
<b>67,00</b>	<b>R\$ 280.000,00</b>	<b>R\$ 4.179,10</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Baixo</b>	<b>Nova Regular</b>

URL

<https://www.alphaimoveis.com.br/imovel/apartamento-sumare-3-quartos-67-m/AP2374-ALH?from=sale>
**AMOSTRA 4**
**R\$ 306.340,00**


Endereço

**Avenida E, 160/Condomínio Viva Vista Alameda , Loteamento Residencial Viva Vista**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
<b>69,00</b>	<b>R\$ 306.340,00</b>	<b>R\$ 4.439,71</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Baixo</b>	<b>Nova Regular</b>

URL

<https://www.nossotetoimoveis.com.br/comprar/sp/sumare/loteamento-residencial-viva-vista/apartamento/73605725>
**AMOSTRA 5**
**R\$ 350.000,00**


Endereço

**Avenida E, 160/Condomínio Viva Vista Alameda , Loteamento Residencial Viva Vista**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
<b>67,00</b>	<b>R\$ 350.000,00</b>	<b>R\$ 5.223,88</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Baixo</b>	<b>Nova Regular</b>

URL

<https://www.pdimoveis.com.br/imovel/apartamento-sumare-3-quartos-67-m/AP0151-PDON>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	57,94	R\$ 4.401,10	0,90	1,16	1,00	-	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 4.594,75
2	57,94	R\$ 5.177,77	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 5.125,99
3	67,00	R\$ 4.179,10	0,90	1,22	1,04	-	-	-	-	-	-	1,260	S	R\$ 4.739,10
4	69,00	R\$ 4.439,71	0,90	1,16	1,04	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 4.794,89
5	67,00	R\$ 5.223,88	0,90	1,16	1,04	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 5.641,79
		<b>R\$ 4.684,31</b>												<b>R\$ 4.979,31</b>

F1 (Oferta), F2 (Andar), F3 (Área)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 4.979,31</b>	<b>R\$ 3.485,51</b>	<b>R\$ 6.473,10</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 4.979,31</b>	<b>R\$ 4.693,07</b>	<b>R\$ 5.265,54</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>418.3274</b>	<b>8.4013</b>	<b>1.53</b>	<b>0.115</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>57,94</b>	<b>R\$ 4.979,31</b>	<b>R\$ 288.500,97</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 288.500,97</b>
Fator de liquidez	<b>0,7500</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 216.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 289.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

---

São Paulo, Quarta-feira, 25 de Setembro de 2024



---

**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.



Identificação / Fachada do condomínio, vista 01



Fachada do condomínio, vista 02



Fachada do condomínio, vista 03



Avenida E, vista 01



Avenida E, vista 02