

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010245345</b>	Data Solicitação <b>03/12/2025</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>HENRIQUE DA SILVA CAMPOS</b>		CPF/CNPJ <b>287.816.038-00</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Palmares</b>	Número <b>346</b>	Complemento <b>Apto 62. Bloco D, Cond. Residencial Serrano</b>	
Bairro <b>Boa Vista</b>	Município <b>Marília</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>17501510</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>52.049</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI de Marília\SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****48,59m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 3.675,28/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 179.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 143.000,00**

## QUESTIONÁRIO

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 Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 48,59
19 - Área Comum (em m²) 9,32	20 - Área Total (em m²) 57,91
21 - Área Averbada (em m²) 48,59	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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
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-baixo	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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 Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 1,55	

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? Não
09 - Observações Foi realizada a vistoria externa no imóvel, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não	16 - Observações Foi realizada a vistoria externa no imóvel, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade.
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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	
04 - Observações Finais Apartamento nº62, integrante do Bloco "D" do Condomínio Residencial Serrano, situado na Rua Palmares, nº346, Boa Vista, Município de Marília - SP. Coordenadas geográficas: 22°13'33.9"S 49°56'53.5"W.	

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Todas as metragens verificadas in loco encontram-se em conformidade com os dados constantes na documentação apresentada. O avaliando possui 01 vaga vinculada, sem identificação, localizada no pavimento térreo do condomínio.

Foi realizada a vistoria externa no imóvel, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

No momento da vistoria não foi possível constatar a identificação do bloco e apartamento avaliando por se tratar de uma vistoria externa. Entretanto, foi possível determinar vínculo, entretanto, a localização foi feita de acordo com as informações do laudo anterior.

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\$ 190.000,00
	Endereço Rua Presidente Vargas, 10293J- , Boa Vista	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1
		Qtd. Banheiros 1
		Qtd. Vagas 1
	Área privativa 45,00	Valor R\$ 190.000,00
		Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.222,22
	Idade aparente 18	Padrão de acabamento Médio
		Estado de conservação Regular
	URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-boa-vista-marilia-sp-45m2-id-2746581722/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-boa-vista-marilia-sp-45m2-id-2746581722/?source=ranking%2Crp</a>	

AMOSTRA 2		R\$ 190.000,00
	Endereço Rua Sete de Setembro, S/N/- , Boa Vista	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1
		Qtd. Banheiros 1
		Qtd. Vagas 1
	Área privativa 40,00	Valor R\$ 190.000,00
		Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.750,00
	Idade aparente 18	Padrão de acabamento Médio
		Estado de conservação Regular
	URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-boa-vista-marilia-sp-40m2-id-2833573517/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-boa-vista-marilia-sp-40m2-id-2833573517/?source=ranking%2Crp</a>	

AMOSTRA 3		R\$ 210.000,00
	Endereço Rua Palmares, 346/Condomínio Residencial Serrano , Boa Vista	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
		Qtd. Banheiros 1
		Qtd. Vagas 1
	Área privativa 48,00	Valor R\$ 210.000,00
		Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.375,00
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
		Estado de conservação Novo/Regular
	URL <a href="https://www.terrasimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-marilia-2-quartos-45-m/AP0216-TFXD">https://www.terrasimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-marilia-2-quartos-45-m/AP0216-TFXD</a>	

AMOSTRA 4		R\$ 185.000,00
	Endereço Rua Palmares, 346/Condomínio Residencial Serrano , Boa Vista	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
		Qtd. Banheiros 1
		Qtd. Vagas 1
	Área privativa 48,00	Valor R\$ 185.000,00
		Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.854,17
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
		Estado de conservação Regular
	URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-boa-vista-marilia-sp-48m2-id-2829423620/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-boa-vista-marilia-sp-48m2-id-2829423620/?source=ranking%2Crp</a>	

AMOSTRA 5		R\$ 150.000,00
	Endereço Rua Palmares, 346/Condomínio Residencial Serrano , Boa Vista	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
		Qtd. Banheiros 1
		Qtd. Vagas 1
	Área privativa 48,00	Valor R\$ 150.000,00
		Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.125,00
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
		Estado de conservação Regular
	URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-boa-vista-marilia-sp-45m2-id-28337613003/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-boa-vista-marilia-sp-45m2-id-28337613003/?source=ranking%2Crp</a>	

## 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	45,00	R\$ 4.222,22	0,90	1,00	1,09	1,00	0,98	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 4.066,00
2	40,00	R\$ 4.750,00	0,90	1,00	1,09	1,00	0,95	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 4.446,00
3	48,00	R\$ 4.375,00	0,90	0,87	0,98	1,06	1,00	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 3.583,13
4	48,00	R\$ 3.854,17	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.468,75
5	48,00	R\$ 3.125,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.812,50
		<b>R\$ 4.065,28</b>												<b>R\$ 3.675,28</b>

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 3.675,28</b>	<b>R\$ 2.572,69</b>	<b>R\$ 4.777,86</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 3.675,28</b>	<b>R\$ 3.250,41</b>	<b>R\$ 4.100,14</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
620.9277	16.8947	1.53	0.2312

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
48,59	<b>R\$ 3.675,28</b>	<b>R\$ 178.581,62</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 178.581,62</b>
Fator de liquidez	<b>0,8000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 143.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 179.000,00</b>

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 10 de Dezembro de 2025

**Marcos Fortunato Taveira**  
5.068.999.408

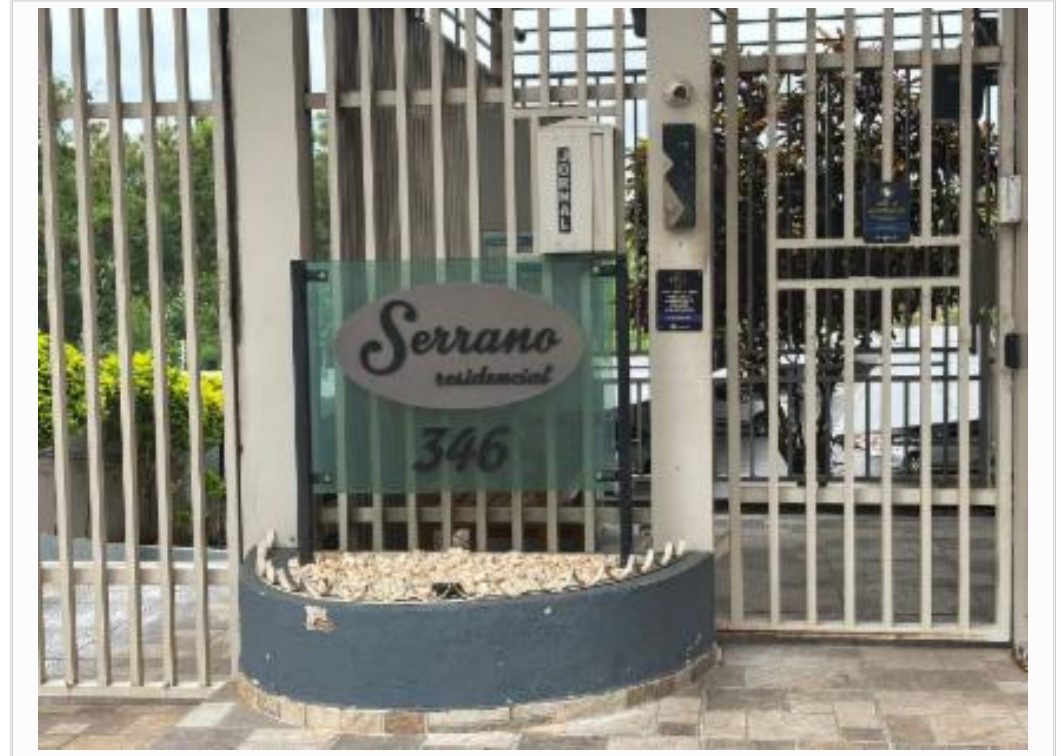
Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financiadora 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



ID Condomínio



Logradouro



Logradouro



Vizinho direita



ID Vizinho direita



Vizinho esquerda



Localização