

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>00010242536</b>	Data Solicitação <b>01/10/2025</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>Monica Aparecida Feitosa de Lima</b>		CPF/CNPJ <b>318.096.318-23</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Armando Delle</b>	Número <b>78</b>	Complemento <b>Apto 304, Blc 20- Cond. Parque Bosque das Azaléas</b>	
Bairro <b>Vila Giampietro</b>	Município <b>Birigui</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>16200776</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>86.875</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE BIRIGUI/SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****39,30m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 3.810,41/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 150.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 120.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 6
05 - Ano Construção 2019	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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 39,30
19 - Área Comum (em m²) 60,80	20 - Área Total (em m²) 100,10
21 - Área Averbada (em m²) 100,10	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
Sala de estar	1	Porcelanato	Pintura	Forro de gesso
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Forro de gesso
Banheiro social	1	Porcelanato	Azulejo	Forro de gesso
Dormitório	2	Porcelanato	Pintura	Forro de gesso

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 4	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Playground Sala de Ginástica Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Esgoto Pluvial Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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 Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,28

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 Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Monica
03 - Contato Telefônico Acompanhante (18) 99818-9265	

**04 - Observações Finais**  
Apartamento nº304, localizado no 3º pavimento do Bloco 20, integrante do Condomínio Parque Bosque das Azaléas, situado na Rua Armando Delle, nº78 – Bairro Vila Giampietro, Município de Birigui/SP.  
Coordenadas geográficas: 21°17'12.8"S 50°21'20.1"W.

Todas as metragens verificadas in loco encontram-se em conformidade com os dados constantes na documentação apresentada.

Conforme consta na matrícula, o avaliando possui 02 vagas de garagem, sendo elas as vagas simples nºs 228 e 229, localizadas no térreo. As vagas estão identificadas em conformidade com a mesma numeração do apartamento e bloco.

As informações foram extraídas com base nos documentos disponibilizados e nas constatações realizadas durante a vistoria.

A avaliação foi realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com os critérios estabelecidos pelas normas ABNT NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), adotando-se o Grau II de Fundamentação e o Grau III de 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	Valor
AMOSTRA 1	R\$ 155.000,00
	Endereço: Rua Armando Delle, 78/Condominio Parque Bosque das Azaléas, Vila Giampietro Tipo de Imóvel: Apartamento   Qtd. Quartos: 2   Qtd. Banheiros: 1   Qtd. Vagas: 1 Área privativa: 39,30   Valor: R\$ 155.000,00   Valor unitário (R\$/m²): R\$ 3.944,02 Idade aparente: 6   Padrão de acabamento: Médio   Estado de conservação: Noval/Regular URL: https://cedroi imobiliaria.com.br/imovel/venda/apartamentos/birigui/residencial-bosque-dos-girassois-residencial-bosque-das-azaleas/1149
AMOSTRA 2	R\$ 129.900,00
	Endereço: Rua Armando Delle, 78/Condominio Parque Bosque das Azaléas, Vila Giampietro Tipo de Imóvel: Apartamento   Qtd. Quartos: 2   Qtd. Banheiros: 1   Qtd. Vagas: 1 Área privativa: 39,30   Valor: R\$ 129.900,00   Valor unitário (R\$/m²): R\$ 3.305,34 Idade aparente: 6   Padrão de acabamento: Médio   Estado de conservação: Noval/Regular URL: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-giampietro-bairros-birigui-com-garagem-39m2-venda-RS129900-id-2797676555/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 3	R\$ 155.000,00
	Endereço: Rua Armando Delle, 78/Condominio Parque Bosque das Azaléas, Vila Giampietro Tipo de Imóvel: Apartamento   Qtd. Quartos: 2   Qtd. Banheiros: 1   Qtd. Vagas: 1 Área privativa: 39,30   Valor: R\$ 155.000,00   Valor unitário (R\$/m²): R\$ 3.944,02 Idade aparente: 6   Padrão de acabamento: Médio   Estado de conservação: Noval/Regular URL: https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/apartamento-birigui-2-quartos-40-m/AP0554-GBA
AMOSTRA 4	R\$ 200.000,00
	Endereço: Rua Armando Delle, 78/Condominio Parque Bosque das Azaléas, Vila Giampietro Tipo de Imóvel: Apartamento   Qtd. Quartos: 2   Qtd. Banheiros: 1   Qtd. Vagas: 1 Área privativa: 39,30   Valor: R\$ 200.000,00   Valor unitário (R\$/m²): R\$ 5.089,06 Idade aparente: 6   Padrão de acabamento: Médio   Estado de conservação: Noval/Regular URL: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-giampietro-bairros-birigui-com-garagem-40m2-venda-RS200000-id-2838716423/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 5	R\$ 145.000,00
	Endereço: Rua Armando Delle, 78/Condominio Parque Bosque das Azaléas, Vila Giampietro Tipo de Imóvel: Apartamento   Qtd. Quartos: 2   Qtd. Banheiros: 1   Qtd. Vagas: 1 Área privativa: 39,30   Valor: R\$ 145.000,00   Valor unitário (R\$/m²): R\$ 3.689,57 Idade aparente: 6   Padrão de acabamento: Médio   Estado de conservação: Noval/Regular URL: https://invistabens.com.br/imoveis/apartamento-a-venda-no-condominio-bosque-das-azaleas/

**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	39,30	R\$ 3.944,02	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 3.727,10
2	39,30	R\$ 3.305,34	0,90	1,05	1,06	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 3.302,04
3	39,30	R\$ 3.944,02	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 3.727,10
4	39,30	R\$ 5.089,06	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 4.809,16
5	39,30	R\$ 3.689,57	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 3.486,64
		<b>R\$ 3.994,40</b>											<b>R\$ 3.810,41</b>	

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Andar)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 3.810,41</b>	<b>R\$ 2.667,29</b>	<b>R\$ 4.953,53</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 3.810,41</b>	<b>R\$ 3.409,29</b>	<b>R\$ 4.211,53</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
586.2277	15.3849	1.53	0.2105

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
39,30	<b>R\$ 3.810,41</b>	<b>R\$ 149.749,02</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 149.749,02</b>
Fator de liquidez	<b>0,8000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 120.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 150.000,00</b>
--------------------------------------------	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Terça-feira, 7 de Outubro de 2025

**Marcos Fortunato Taveira**  
5.068.999.408

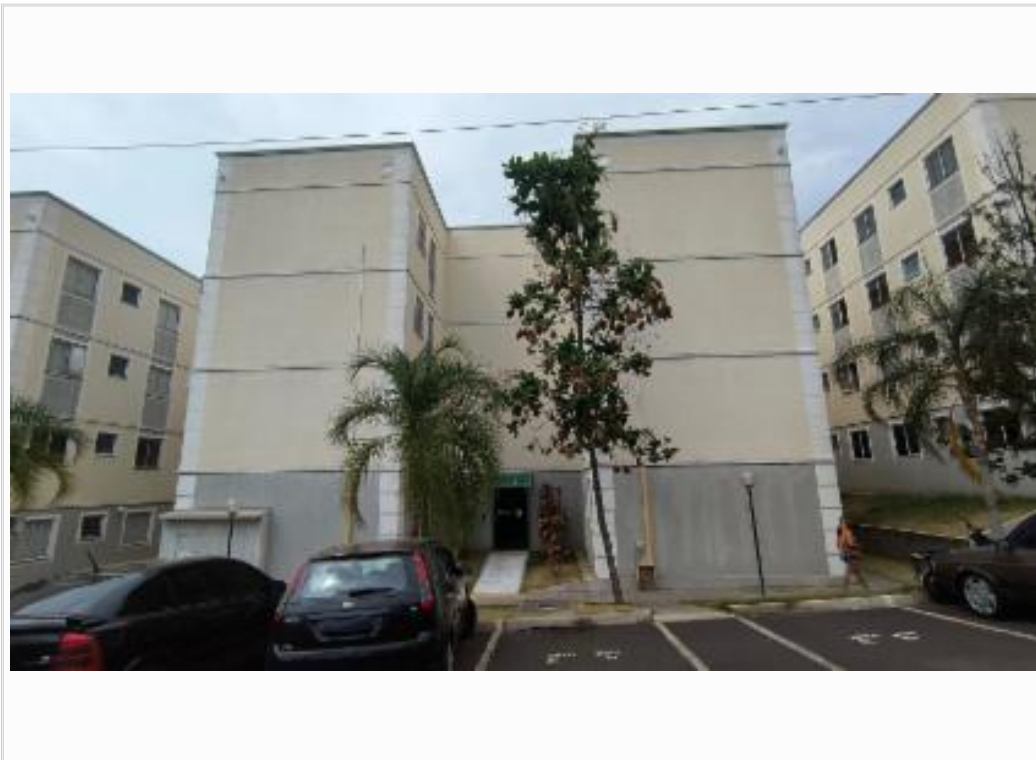
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição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



Identificação numérica e nome condominial



Acesso ao bloco avaliando



Identificação do bloco avaliando



Entrada ao bloco avaliando



Acesso ao avaliando



Identificação numérica do avaliando



Sala de estar, vista 01



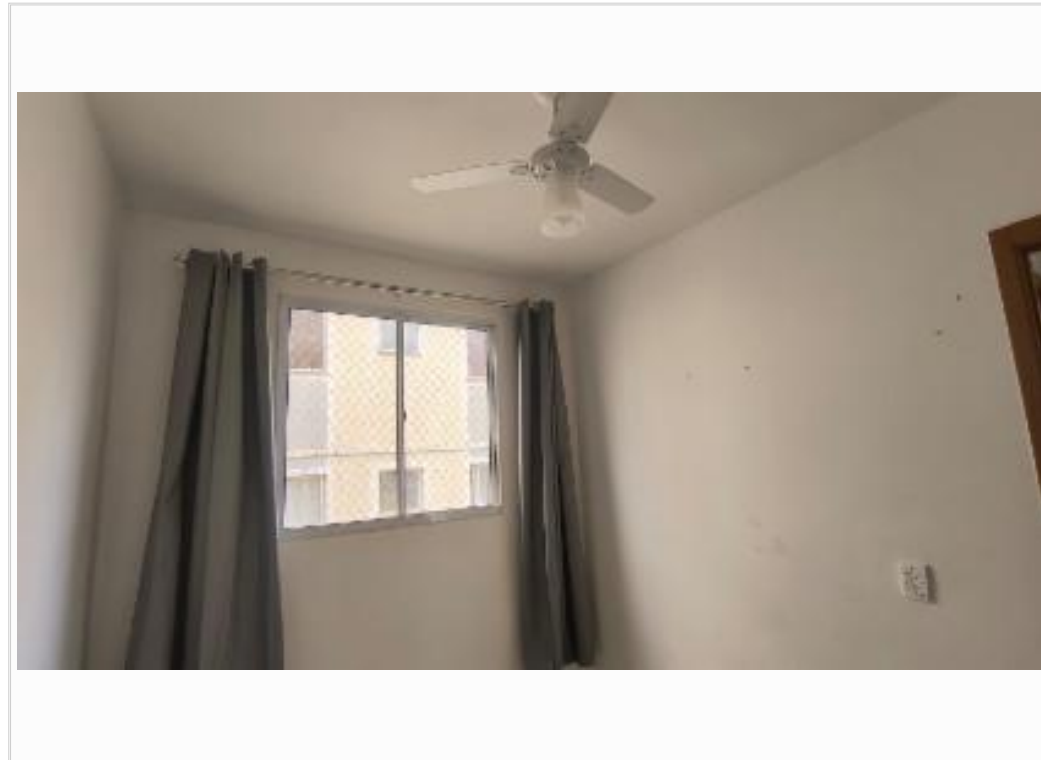
Sala de estar, vista 02



Cozinha, vista 01



Cozinha, vista 02



Dormitório 01, vista 01



Dormitório 01, vista 02



Dormitório 01, vista 03



Dormitório 01, vista 04



Dormitório 02, vista 01



Dormitório 02, vista 02



Banheiro social, vista 01



Banheiro social, vista 02



Vizinhos



Vagas



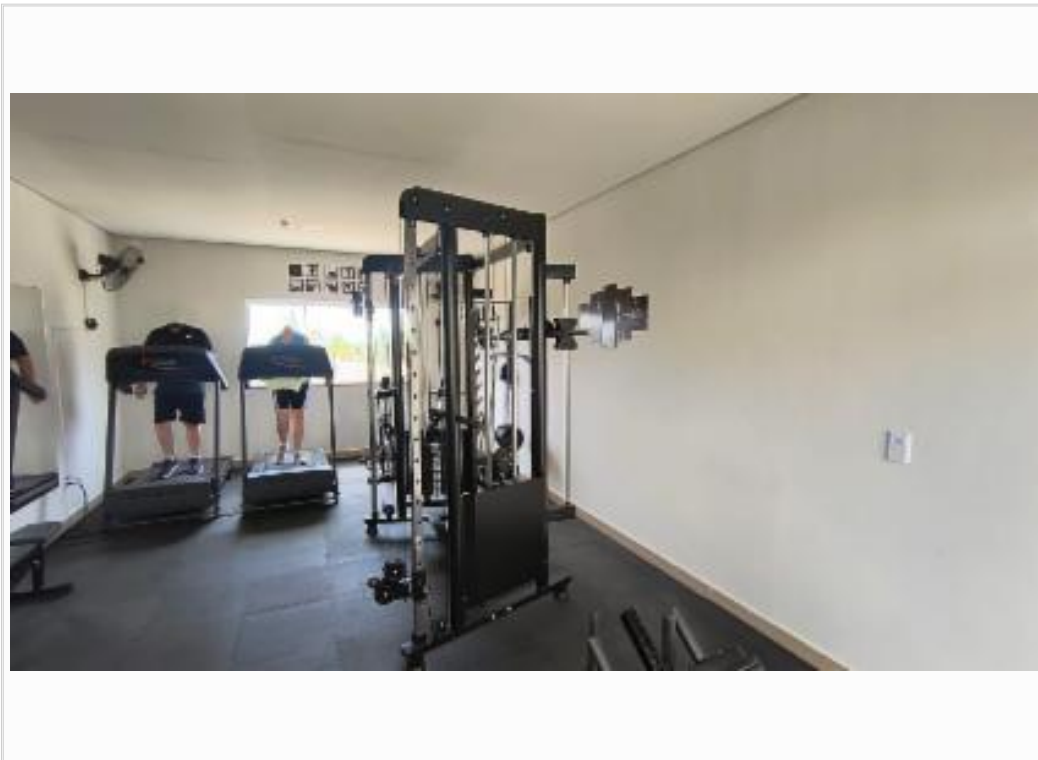
Identificação numérica da Vaga



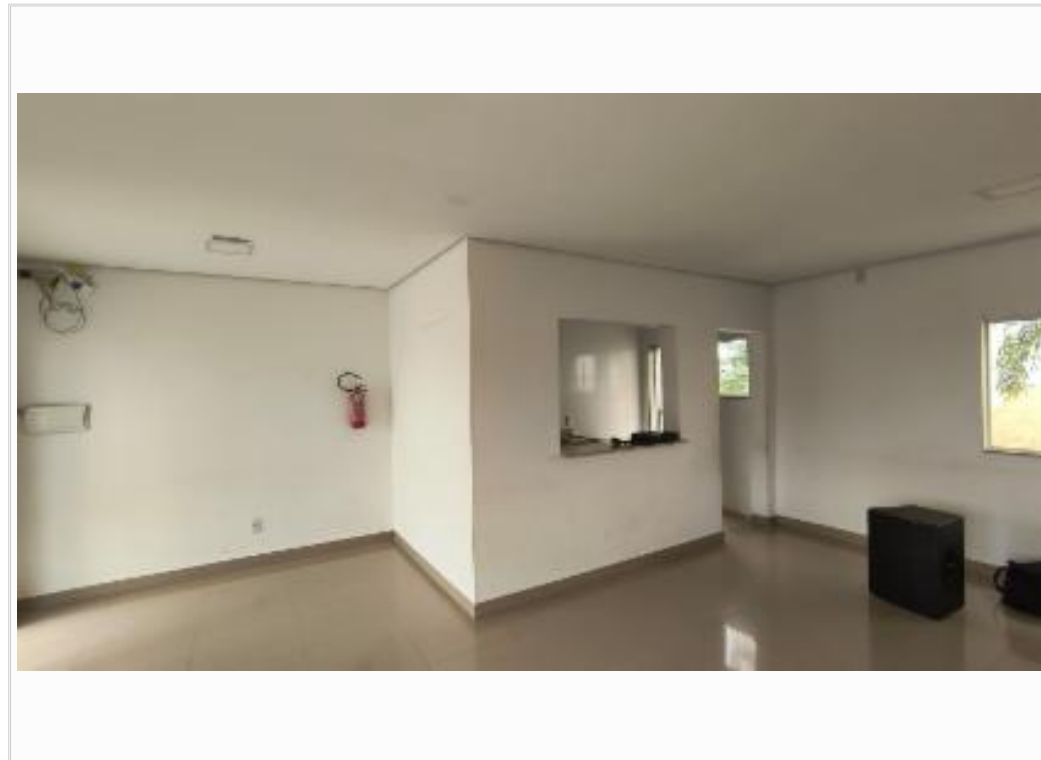
Playground- condomínio, vista 01



Playground- condomínio, vista 02



Academia- condomínio



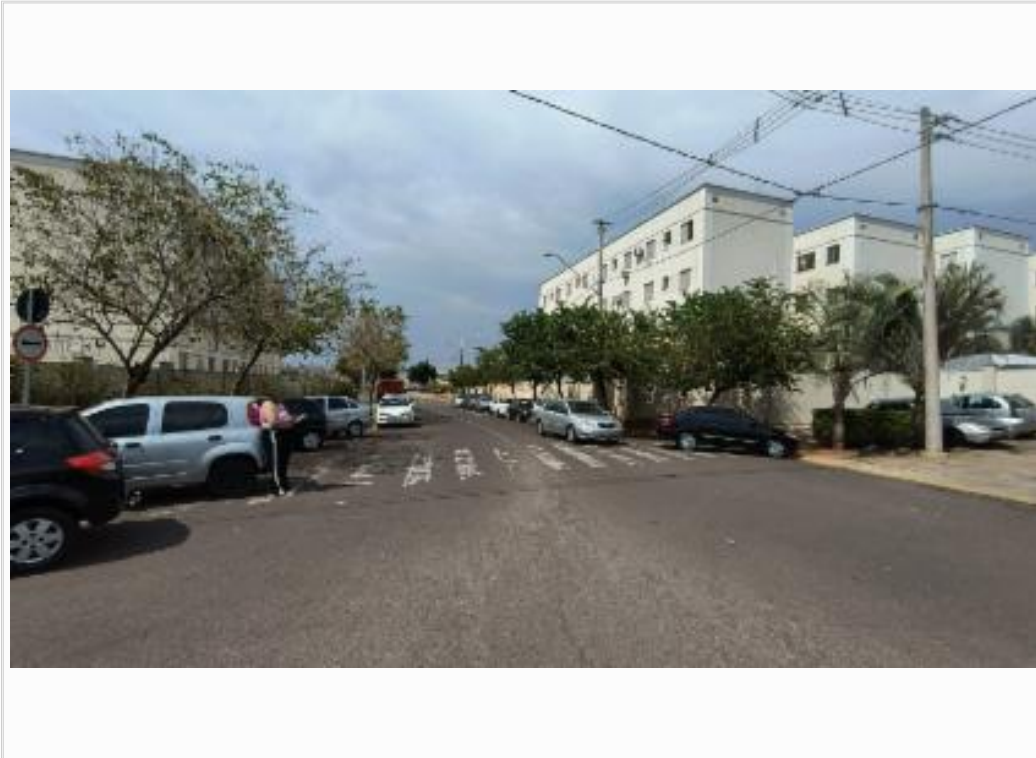
Área social- condomínio



Área gourmet- condomínio



v



Logradouro, vista 02



Localização