

Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.			Dossiê:	02.23612
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua Nicolau Patrício Moreira , nº 127, 121, -, Esplanada dos Barreiros - São Vicente / SP				

Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	20
-------------------------------	---	---------------	----

Metragens		
Área Terreno Total	Matrícula:	83,84m²
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	83,84m²
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	85,25m²
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		85,25m²



Observações impactantes na avaliação

Foi realizada apenas a vistoria externa. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas e demais informações conforme matrícula.

Foram verificados indícios de que o imóvel se encontra ocupado, a fachada encontra-se preservada.

Dados extraídos da Matrícula nº 151.121 dos Registros de imóveis de São Vicente - SP, IPTU com inscrição nº 3605538226800121000 e constatações externas feitas "in loco", durante a vistoria.

Indício de contaminação ambiental	
Não existem indícios de contaminação no local ou em seu entorno.	

Resumo de Valores				
-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc: -
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 296.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 198.000,00	% Desc: -33,11%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas				
Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc: -
-Fator Comercialização (quando aplicável)				
FC	1,00			

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)				
Valor de Mercado:	R\$ 296.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 198.000,00	% Desc: -33,11%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		18 meses		
Validade do Laudo		12 meses		

Data do laudo:	02/07/2026	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	20/06/2026			
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408	ART nº: -

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 296.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

0,02% ao mês

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

%

IPTU

Taxa da aplicação financeira

14,25% Taxa Selic

Manutenção/Administração

Inflação média ao ano

4,72% IPCA 12 Meses

Comissão de venda

Custo financeiro

9,10% ao ano

Total 1

Total 2

0,76% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) =

1,93%

fixas + financeiras

Prazo de comercialização

18

Meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

66,89%

R\$ 198.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo	

Considerações

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	BANCO SANTANDER S/A.		
Dossiê:	02.23612		
Matrícula:	nº 151.121 dos Registros de imóveis de São Vicente - SP		
Inscrição imobiliária:	IPTU com inscrição nº 3605538226800121000		
Logradouro:	Rua Nicolau Patrício Moreira	Nº 127	
Complemento:	121	Empreendimento: -	
CEP:	11340-380	Bairro: Esplanada dos Barreiros	
Cidade:	São Vicente	UF: SP	



2 - AVALIAÇÃO

Valor de mercado:	Valor de Liquidação:
R\$ 296.000,00	R\$ 198.000,00
(Duzentos e noventa e seis mil reais)	(Cento e noventa e oito mil reais)

Prazo de venda:
18 meses

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

DIMENSÕES				
Privativa coberta	Privativa descoberta	Comum	Total	Fração ideal
85,25m ²	0,00m ²	0,00m ²	85,25m ²	50,00000%
Averbada	Não averbada	Total (av. + não av.)	Terreno	Testada
85,25m ²	0,00m ²	85,25m ²	99,47m ²	-
CARACTERÍSTICAS				
Tipo	Uso	Ocupação	Implantação	Imóvel habitado?
Casa	Residencial	Unifamiliar	Isolado	Sim
Padrão construtivo		Idade	Estado de conservação	
Médio		20	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas cobertas	Vagas descobertas
0	0	0	0	0
Foi realizada vistoria interna?		Imóvel possui condições de habitabilidade?		
Não		Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.		

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

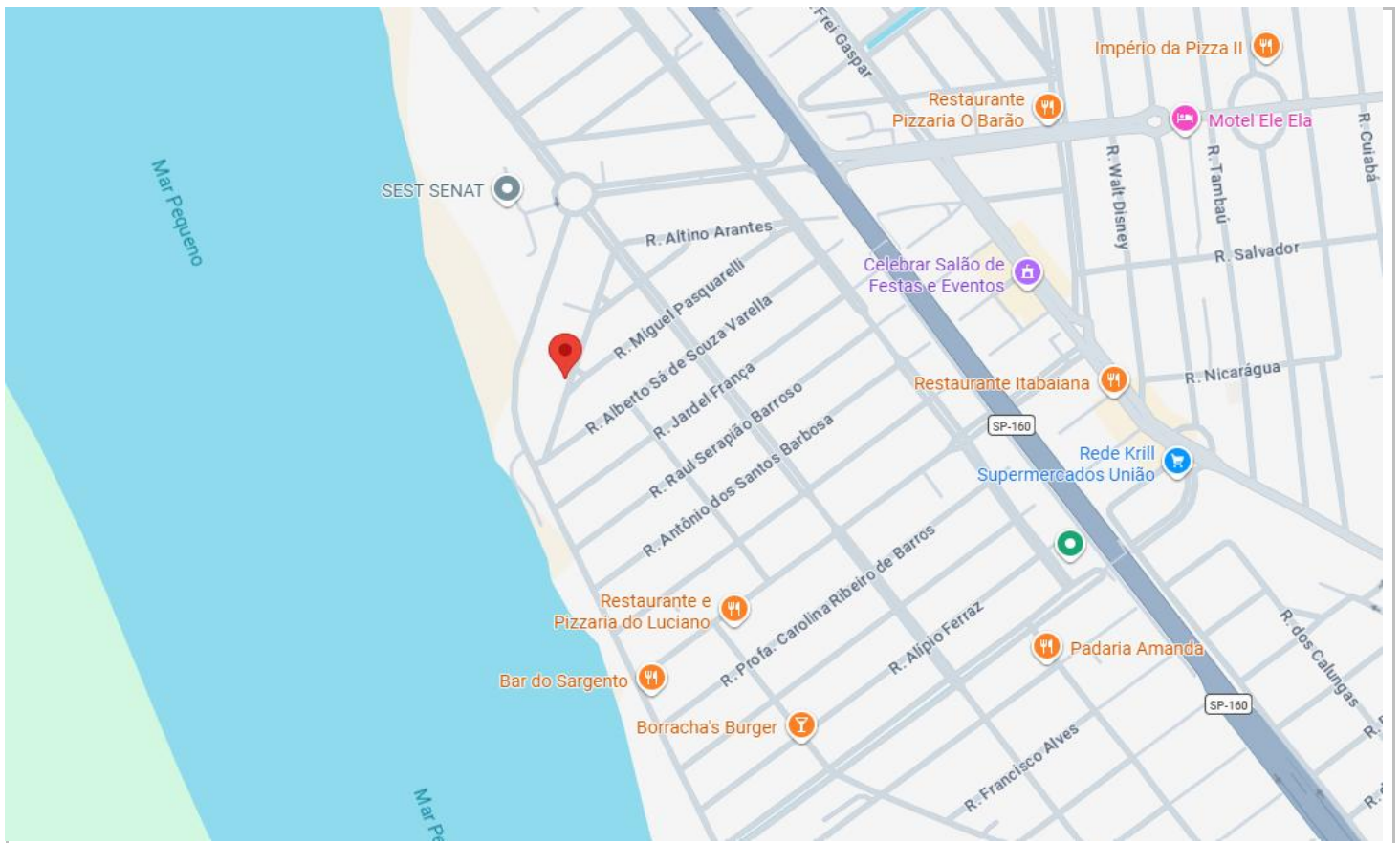
Infraestrutura urbana				
☒ Água	☒ Esgoto sanitário	☒ Energia elétrica	☒ Iluminação Pública	☐ Fossa
☒ Pavimentação	☒ Esgoto pluvial	☒ Telefone	☐ Gás canalizado	☐ Cisterna/Poço
Serviços públicos e comunitários				
☐ Metrô	☐ Rede bancária	☒ Lazer	☐ Aeroporto	☒ Clínicas/Hospitais
☒ Escola	☒ Centro comercial	☐ Parque	☒ Segurança	☒ Coleta de lixo
☒ Ônibus	☐ Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

☐ Academia	☐ Espaço gourmet	☐ Lavanderia	☐ Playground	☐ Salão de festas
☐ Brinquedoteca	☒ Interfone	☐ Piscina	☐ Quadra	☐ Sauna
☐ Churrasqueira	☐ Jardins	☐ Pista de cooper	☐ Salão de jogos	☐ Vig. Eletrônica

6 - LOCALIZAÇÃO

23°57'14.9"S 46°24'57.4"W



7 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

COMPARATIVO DIRETO

COMPARATIVO 01				R\$ 280.000,00	
Endereço:	R. Prof. Antônio Pedro de Jesus, nº 965			Bairro:	Esplanada dos Barreiros
Cidade:	São Vicente	UF:	SP	Fonte:	Maneco Imóveis
				Tel.:	(13) 3203-1830



CONSTRUÇÃO		→ Casa		
Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
Médio		30	Regular	
Área	Dormitórios	Banheiros	Vagas	Andar
97,00m²	2	1	1	-
TERRENO				
Topografia		Consistência		
Plano		Seco		
Área		Testada	Situação	
-		-	-	

Valor unitário (área privativa / construída)
R\$ 2.886,60/m²

COMPARATIVO 02				R\$ 195.000,00	
Endereço:	R. Alípio Ferraz, nº 344			Bairro:	Esplanada dos Barreiros
Cidade:	São Vicente	UF:	SP	Fonte:	Rodrigo Zago Santos
				Tel.:	(13) 97412-9903



CONSTRUÇÃO		→ Casa		
Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
Médio - Mínimo		30	Regular	
Área	Dormitórios	Banheiros	Vagas	Andar
55,00m²	2	1	1	-
TERRENO				
Topografia		Consistência		
Plano		Seco		
Área		Testada	Situação	
-		-	-	

Valor unitário (área privativa / construída)
R\$ 3.545,45/m²

COMPARATIVO 03				R\$ 195.000,00	
Endereço:	R. Alípio Ferraz, nº 340			Bairro:	Esplanada dos Barreiros
Cidade:	São Vicente	UF:	SP	Fonte:	Rodrigo Zago Santos
				Tel.:	(13) 97412-9903



CONSTRUÇÃO		→ Casa		
Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
Médio		30	Regular	
Área	Dormitórios	Banheiros	Vagas	Andar
55,00m²	2	1	1	-
TERRENO				
Topografia		Consistência		
Plano		Seco		
Área		Testada	Situação	
-		-	-	

Valor unitário (área privativa / construída)
R\$ 3.545,45/m²

COMPARATIVO 04				R\$ 480.000,00	
Endereço:	R. Caminho dos Barreiros, nº 134			Bairro:	Esplanada dos Barreiros
Cidade:	São Vicente	UF:	SP	Fonte:	R3 imóveis
				Tel.:	(13) 3233-1410



CONSTRUÇÃO		→ Casa		
Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
Médio		30	Regular	
Área	Dormitórios	Banheiros	Vagas	Andar
132,00m²	5	3	1	-
TERRENO				
Topografia		Consistência		
Plano		Seco		
Área		Testada	Situação	
-		-	-	

Valor unitário (área privativa / construída)
R\$ 3.636,36/m²

COMPARATIVO 05				R\$ 320.000,00	
Endereço:	R. Caminho dos Barreiros, nº 81			Bairro:	Esplanada dos Barreiros
Cidade:	São Vicente	UF:	SP	Fonte:	Maneco Imóveis
				Tel.:	(13) 3203-1830



CONSTRUÇÃO		→ Casa		
Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
Médio		20	Regular	
Área	Dormitórios	Banheiros	Vagas	Andar
93,10m²	2	2	1	-
TERRENO				
Topografia		Consistência		
Plano		Seco		
Área		Testada	Situação	
-		-	-	

Valor unitário (área privativa / construída)
R\$ 3.437,16/m²

8 - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

AVALIANDO												
CONSTRUÇÃO			→ Casa			TERRENO						
Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação			Topografia			Consistência			
Médio		20	Regular			Plano			Seco			
Área	Dormitórios	Banheiros	Vagas	Andar		Área			Testada	Situação		
85,25m²	0	0	0	-		99,47m²			-	Meio de quadra		
Taxa Selic												
-			-			BASE DE CÁLCULO			VEIU 2007			
Comparativo	VU/m²	f.f.	f.l.	f.ac.	f.eq.	f.ic.	-	-	-	-	F. Homog.	VU/m² Hom.
01	R\$ 2.886,60	0,9000	1,0000	1,0328	1,0000	1,1276	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1604	R\$ 3.014,58
02	R\$ 3.545,45	0,9000	1,0000	0,9467	1,1436	1,1276	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2178	R\$ 3.885,96
03	R\$ 3.545,45	0,9000	1,0000	0,9467	1,0000	1,1276	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0743	R\$ 3.427,86
04	R\$ 3.636,36	0,9000	1,0000	1,0562	1,0000	1,1276	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1837	R\$ 3.874,06
05	R\$ 3.437,16	0,9000	1,0000	1,0223	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0223	R\$ 3.162,33
Somatório =											R\$ 17.364,80	
Valor Unitário Homogeneizado (Média) =											R\$ 3.472,96	
Limite Inferior (-30%) =											R\$ 2.431,07	
Limite Superior (+30%) =											R\$ 4.514,85	
f.f. - Fonte; f.l. - Localização; f.ac. - Área construída; f.eq. - Equivalência (Padrão construtivo); f.ic. - Idade / Conservação; -; -; -												

9 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área resultante	Valor/m²	Total - Área privativa
85,25m²	1,00	85,25m²	R\$ 3.472,96	R\$ 296.000,00

Área do Terreno (em m²)		Valor/m²	Valor Total
99,47		-	-

EDIFICAÇÕES							
	Área	Tipo	Padrão	Idade	Conservação	Valor/m²	Valor total
Edificação 01	0,00m²	-	-	0	-	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Edificação 02	0,00m²	-	-	0	-	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Edificação 03	0,00m²	-	-	0	-	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Edificação 04	0,00m²	-	-	0	-	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Edificação 05	0,00m²	-	-	0	-	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor total das edificações:							R\$ 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:		
F.a.m.	R\$ 296.000,00	(Duzentos e noventa e seis mil reais)
1,00		

10 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO				MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU			Média Saneada	R\$ 3.472,96
	III	II	I	Limite superior	R\$ 4.514,85
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	Limite inferior	R\$ 2.431,07
Intervalo de confiança		15,79%			
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO				Desvio Padrão	400,03
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)				Coeficiente de Variação	11,52%
				Total de elementos saneados	5
				T de Student	1,53
				Intervalo de confiança	
				Limite Superior	7,90% R\$ 3.747,21
				Limite Inferior	-7,90% R\$ 3.198,71

11 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

12 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

13 - CONCLUSÃO

Avaliação válida para o imóvel situado, situado à Rua Nicolau Patrício Moreira, nº127, Esplanada dos Barreiros, Município de São Vicente – SP. Coordenadas: 23°57'14.9"S 46°24'57.4"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 151.121 dos Registros de imóveis de São Vicente - SP, IPTU com inscrição nº 3605538226800121000 e constatações externas feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme matrícula, o avaliando possui área total construída de 85,25m² e fração ideal de 83,84 sobre o lote onde foi construído o condomínio.

A matrícula descreve o imóvel como integrante de condomínio, no entanto, trata-se de casas geminadas, tendo sido instituído regime de condomínio sobre o terreno onde foram construídas. Não se trata de condomínio fechado, as casas possuem acesso direto à via pública. Na matrícula são mencionadas áreas comuns inexistentes no local.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Foram verificados indícios de que o imóvel se encontra ocupado, a fachada encontra-se preservada.

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.

Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 02 de julho de 2026

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Logradouro



Logradouro

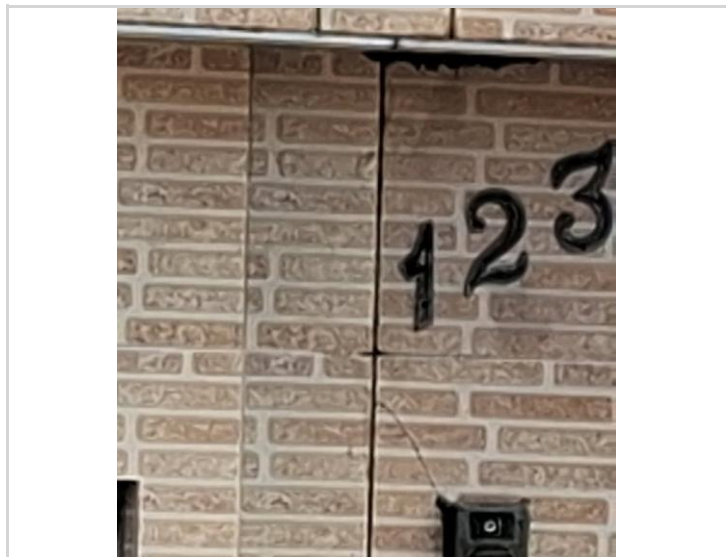


Identificação do logradouro



Vizinho à direita

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda

ANEXO C | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: Zona Mista (ZM)

Taxa de ocupação: 60%

Coefficiente de aproveitamento: CA mín - 1; CA bás - 5; CA Máx - 6

LEI COMPLEMENTAR Nº 987 - Disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente, e dá outras providências.



Art. 103. Na Zona Mista - Zona destinada a promover usos mistos, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias;