

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010312639</b>	Data Solicitação <b>10/11/2025</b>
Empresa responsável <b>M2G2 PATRIMONIAL</b>	Avaliador responsável <b>Franz Omar Gomez Flores</b>	CREA <b>5069767167</b>
Proponente <b>MARIA APARECIDA SANTOS NASCIMENTO</b>		CPF/CNPJ <b>296.264.528-38</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Felício Rosati</b>	Número <b>885</b>	Complemento <b>Casa 18 (Bloco 2), Condomínio Canto Mágico</b>	
Bairro <b>Estância Balneário de Itanhaém</b>	Município <b>Itanhaém</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>11746312</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>249.878</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI de Itanhaém/SP</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA <b>Comparativo direto de mercado</b>
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO <b>II</b>
GRAU DE PRECISÃO <b>III</b>
ÁREA CONSTRUÍDA <b>54,75m²</b>
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) <b>R\$ 4.676,95/m²</b>
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 256.000,00</b>
VALOR DE VENDA FORÇADA <b>R\$ 179.000,00</b>

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 3
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 -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 54,75
19 - Área Comum (em m²) 17,58	20 - Área Total (em m²) 103,39
21 - Área Averbada (em m²) 54,75	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Condomínio de casas.	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Ônibus Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento

**11 - Limites do Bairro**  
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Cibratel II é um bairro de classe médio, localizado na cidade de Itanhaém/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é baixa-média e em sua proximidade a predominância é de baixa-média.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Padre João Daniel (110 m aproximadamente), Rod. BR-101 (600 m aproximadamente) e Av. Sorocabana (1,0 km aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com postos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 3,0 km. O local está aproximadamente a 1,4 km da Praia e a 4,0 km da Unidade de Pronto Atendimento .

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal	13 - Fatores Valorizantes Nenhum
--	-------------------------------------

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 2.400,00	04 - Testada/Frente (em metros) 24,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 4,50

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 Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais Vistoria externa: Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigmática. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.	

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 231.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Bahia, 1140 , Cibratel II	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 46,00	Valor R\$ 231.000,00	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-gaivota-praia-bairros-itanhaem-com-garagem-46m2-venda-RS231000-id-2792822438/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-gaivota-praia-bairros-itanhaem-com-garagem-46m2-venda-RS231000-id-2792822438/?source=ranking%2Crp</a>	Topografia Terreno Plano	

AMOSTRA 2	R\$ 210.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Bahia, 1150 , Cibratel II	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 44,00	Valor R\$ 210.000,00	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-gaivota-praia-bairros-itanhaem-com-garagem-44m2-venda-RS210000-id-2577294455/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-gaivota-praia-bairros-itanhaem-com-garagem-44m2-venda-RS210000-id-2577294455/?source=ranking%2Crp</a>	Topografia Terreno Plano	

AMOSTRA 3	R\$ 284.870,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Bahia, 1218 , Cibratel II	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 55,00	Valor R\$ 284.870,00	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-cibratel-ii-bairros-itanhaem-com-garagem-55m2-venda-RS284870-id-2850649544/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-cibratel-ii-bairros-itanhaem-com-garagem-55m2-venda-RS284870-id-2850649544/?source=ranking%2Crp</a>	Topografia Terreno Plano	

AMOSTRA 4	R\$ 268.870,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Maranhão, 1218 , Cibratel II	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 48,00	Valor R\$ 268.870,00	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-cibratel-ii-bairros-itanhaem-com-garagem-48m2-venda-RS268870-id-2850349560/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-cibratel-ii-bairros-itanhaem-com-garagem-48m2-venda-RS268870-id-2850349560/?source=ranking%2Crp</a>	Topografia Terreno Plano	

AMOSTRA 5	R\$ 269.680,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Colombia, 1035 , Cibratel II	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 45,00	Valor R\$ 269.680,00	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-cibratel-ii-bairros-itanhaem-com-garagem-45m2-venda-RS269680-id-2840836823/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-cibratel-ii-bairros-itanhaem-com-garagem-45m2-venda-RS269680-id-2840836823/?source=ranking%2Crp</a>	Topografia Terreno Plano	

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação 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	46,00	R\$ 5.021,74	0,90	1,05	0,96	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 4.564,76
2	44,00	R\$ 4.772,73	0,90	1,05	0,95	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.295,46
3	55,00	R\$ 5.179,45	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 4.614,89
4	48,00	R\$ 5.601,46	0,90	0,99	0,97	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 4.839,66
5	45,00	R\$ 5.992,89	0,90	0,99	0,95	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 5.069,98
		<b>R\$ 5.313,65</b>												<b>R\$ 4.676,95</b>

F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 4.676,95</b>	<b>R\$ 3.273,87</b>	<b>R\$ 6.080,04</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 4.676,95</b>	<b>R\$ 4.476,61</b>	<b>R\$ 4.877,30</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
292.7994	6.2605	1.53	0.0857

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
54,75	<b>R\$ 4.676,95</b>	<b>R\$ 256.063,07</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 256.063,07</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 179.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 256.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 28 de Janeiro de 2026

**Franz Omar Gomez Flores**  
5069767167

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/ data e hora



fachada



fachada



fachada



fachada



fachada



fachada



id condominio



rua lado esquerdo



rua lado direito



vizinho esquerdo



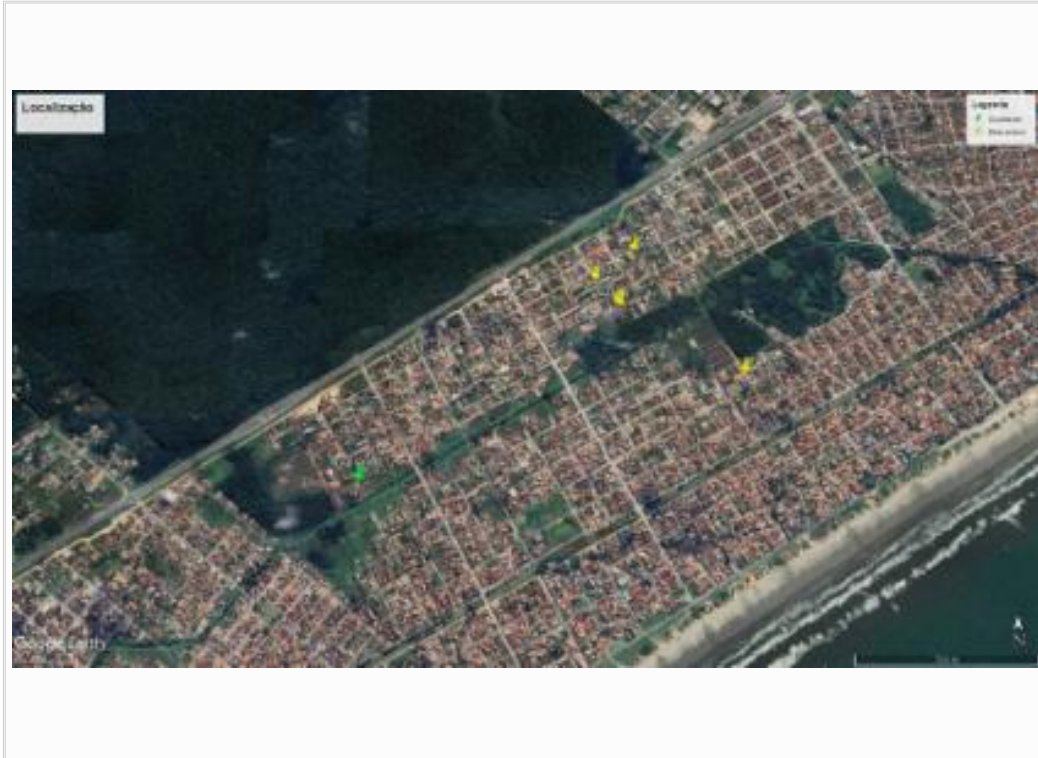
id vizinho esquerdo



vizinho frontal



vizinho direito



Mapa elementos