

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010275862	Data Solicitação 05/03/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente MAURO ANTONIO MILANI		CPF/CNPJ 073.334.788-66

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Agatielo	Número 1238	Complemento Lote 15 PT B, Quadra F-04	
Bairro Residencial Monte Líbano	Município Birigui	UF SP	CEP 16202201
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 80.127	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI BIRIGUI - SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
126,46m ²	89,68m ²
R\$ 439,13/m ²	R\$ 2.211,57/m ²
R\$ 55.531,88	R\$ 198.333,63
VALOR DE MERCADO	
R\$ 254.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 178.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO																																													
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado																																												
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	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 2	12 - N° de Dormitórios 2																																												
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 1																																												
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura																																												
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 89,68																																												
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 89,68																																												
21 - Área Averbada (em m²) 89,68	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00																																												
23 - Face do Imóvel Sul																																													
24 - Cômodos																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Garagem</td> <td>01</td> <td>cerâmico</td> <td>pintura</td> <td>laje</td> </tr> <tr> <td>cozinha</td> <td>01</td> <td>cerâmico</td> <td>cerâmico</td> <td>laje</td> </tr> <tr> <td>sala</td> <td>01</td> <td>cerâmico</td> <td>pintura</td> <td>laje</td> </tr> <tr> <td>lavanderia</td> <td>01</td> <td>cerâmico</td> <td>pintura</td> <td>laje</td> </tr> <tr> <td>dormitório</td> <td>01</td> <td>cerâmico</td> <td>pintura</td> <td>laje</td> </tr> <tr> <td>banheiro</td> <td>01</td> <td>cerâmico</td> <td>cerâmico</td> <td>laje</td> </tr> <tr> <td>suíte</td> <td>01</td> <td>cerâmico</td> <td>pintura</td> <td>laje</td> </tr> <tr> <td>banheiro suíte</td> <td>01</td> <td>cerâmico</td> <td>cerâmico</td> <td>laje</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Garagem	01	cerâmico	pintura	laje	cozinha	01	cerâmico	cerâmico	laje	sala	01	cerâmico	pintura	laje	lavanderia	01	cerâmico	pintura	laje	dormitório	01	cerâmico	pintura	laje	banheiro	01	cerâmico	cerâmico	laje	suíte	01	cerâmico	pintura	laje	banheiro suíte	01	cerâmico	cerâmico	laje
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto																																									
Garagem	01	cerâmico	pintura	laje																																									
cozinha	01	cerâmico	cerâmico	laje																																									
sala	01	cerâmico	pintura	laje																																									
lavanderia	01	cerâmico	pintura	laje																																									
dormitório	01	cerâmico	pintura	laje																																									
banheiro	01	cerâmico	cerâmico	laje																																									
suíte	01	cerâmico	pintura	laje																																									
banheiro suíte	01	cerâmico	cerâmico	laje																																									

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial 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 Clínicas/Hospitais	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 Antigo
11 - Limites do Bairro Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Residencial Monte Líbano é um bairro de classe média, localizado na cidade de Birigui/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de 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. Thomaz Lopes Fernandes (190 m aproximadamente) e Av. Vitória Régia (350 m aproximadamente). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 2,5 km do Santa Casa de Misericórdia de Birigui e a 3,0 km do Bairro Centro. 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) 126,46	04 - Testada/Frente (em metros) 7,74
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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 em risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Mauro Milani
03 - Contato Telefônico Acompanhante (18) 99620-3682	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 480.000,00
------------------	----------------

	Endereço Rua Antônio Agatielo, 888 , Residencial Monte Líbano								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	2	2	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	3	2	2						
Área privativa 175,00	Valor R\$ 480.000,00								
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular							
Área do terreno 253,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano							
URL https://www.fenximoveisbirigui.com.br/imovel/3940883/casa-venda-birigui-sp-res-monte-libano									

AMOSTRA 2	R\$ 110.000,00
------------------	----------------

	Endereço Rua Amalia Calsavara Sabadin, s/n , Jandaia III Residencial Parque								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Terreno - Lote</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Terreno - Lote	0	0	0	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Terreno - Lote	0	0	0						
Área privativa 250,00	Valor R\$ 110.000,00								
Idade aparente 0	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano							
URL https://www.garciahaus.com.br/imovel/terreno-birigui-250-m/TE0327-GAH									

AMOSTRA 3	R\$ 72.000,00
------------------	---------------

	Endereço Rua Isabel Fernandes Liranco, s/n , Núcleo Habitacional Thereza Maria Barbieri								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Terreno - Lote</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Terreno - Lote	0	0	0	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Terreno - Lote	0	0	0						
Área privativa 170,00	Valor R\$ 72.000,00								
Idade aparente 0	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
Área do terreno 170,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano							
URL https://www.liderimobiliaria.com/comprar/sp/birigui/nucleo-habitacional-thereza-maria-barbieri/terreno/72748552									

AMOSTRA 4	R\$ 150.000,00
------------------	----------------

	Endereço Rua Isabel Fernandes Liranco, s/n , Núcleo Habitacional Thereza Maria Barbieri								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	1	1	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	3	1	1						
Área privativa 97,71	Valor R\$ 150.000,00								
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular							
Área do terreno 170,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano							
URL https://www.liderimobiliaria.com/comprar/sp/birigui/nucleo-habitacional-thereza-maria-barbieri/casa/72502565									

AMOSTRA 5	R\$ 200.000,00
------------------	----------------

	Endereço Rua Caetano Zavanela, 279 , Núcleo Habitacional Thereza Maria Barbieri								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	1	2	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	3	1	2						
Área privativa 142,09	Valor R\$ 200.000,00								
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular							
Área do terreno 170,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano							
URL https://www.liderimobiliaria.com/comprar/sp/birigui/nucleo-habitacional-thereza-maria-barbieri/casa/32736570									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	3	Nova(até 5 anos)	70	4,29	0,000	20	0,018
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
2							
3							
4	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
5	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	89,68	R\$ 2.131,81	1,06	0,018	R\$ 2.211,57	R\$ 198.333,63
1	175,00	R\$ 2.131,81	1,20	0,209	R\$ 2.023,51	R\$ 354.114,96
2	250,00					
3	170,00					
4	97,71	R\$ 2.131,81	0,49	0,313	R\$ 720,56	R\$ 70.405,95
5	142,09	R\$ 2.131,81	0,58	0,313	R\$ 843,58	R\$ 119.864,68

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	253,00	R\$ 125.885,04	R\$ 497,57	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 488,12
2	250,00	R\$ 110.000,00	R\$ 440,00	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 431,64
3	170,00	R\$ 72.000,00	R\$ 423,53	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 396,42
4	170,00	R\$ 79.594,05	R\$ 468,20	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 438,24
5	170,00	R\$ 80.135,32	R\$ 471,38	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 441,22

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 439,13	R\$ 307,39	R\$ 570,86

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 439,13	R\$ 416,73	R\$ 461,52

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
32,7287	7,4531	1,53	0,102

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
126,46	R\$ 439,13	R\$ 55.531,88
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
89,68	R\$ 2.211,57	R\$ 198.333,63

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 253.865,51
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 254.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 178.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 254.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Março 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 com informações da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas na 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.



Fachada/ data e hora



Fachada



Fachada



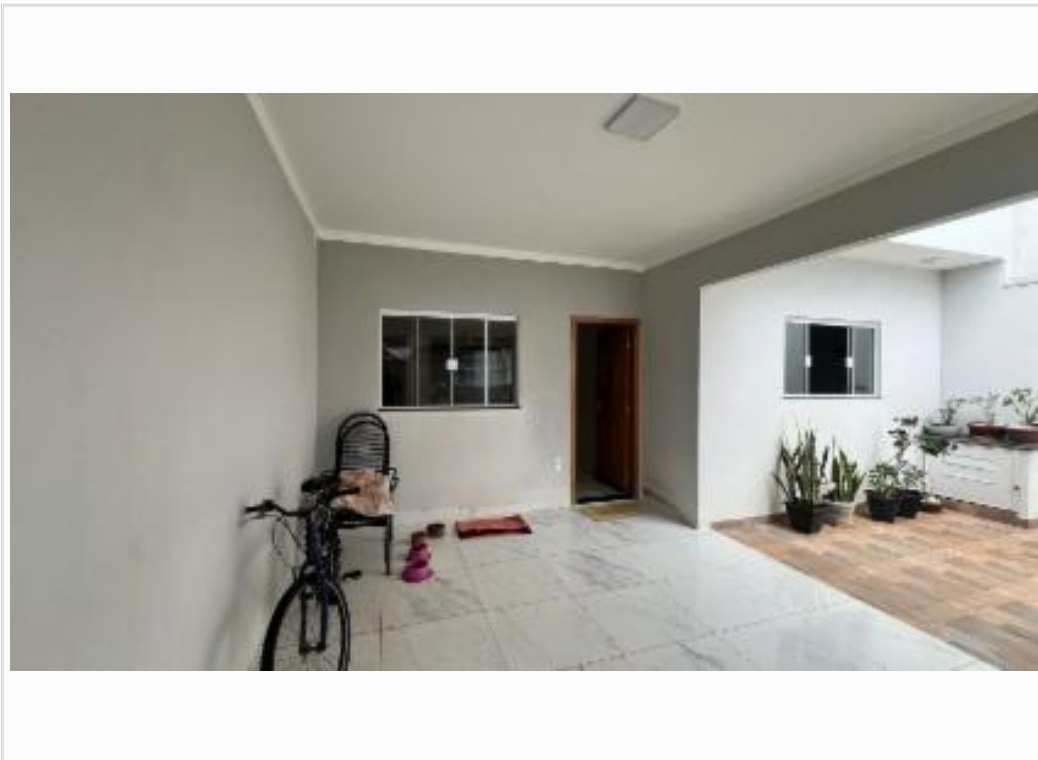
Fachada



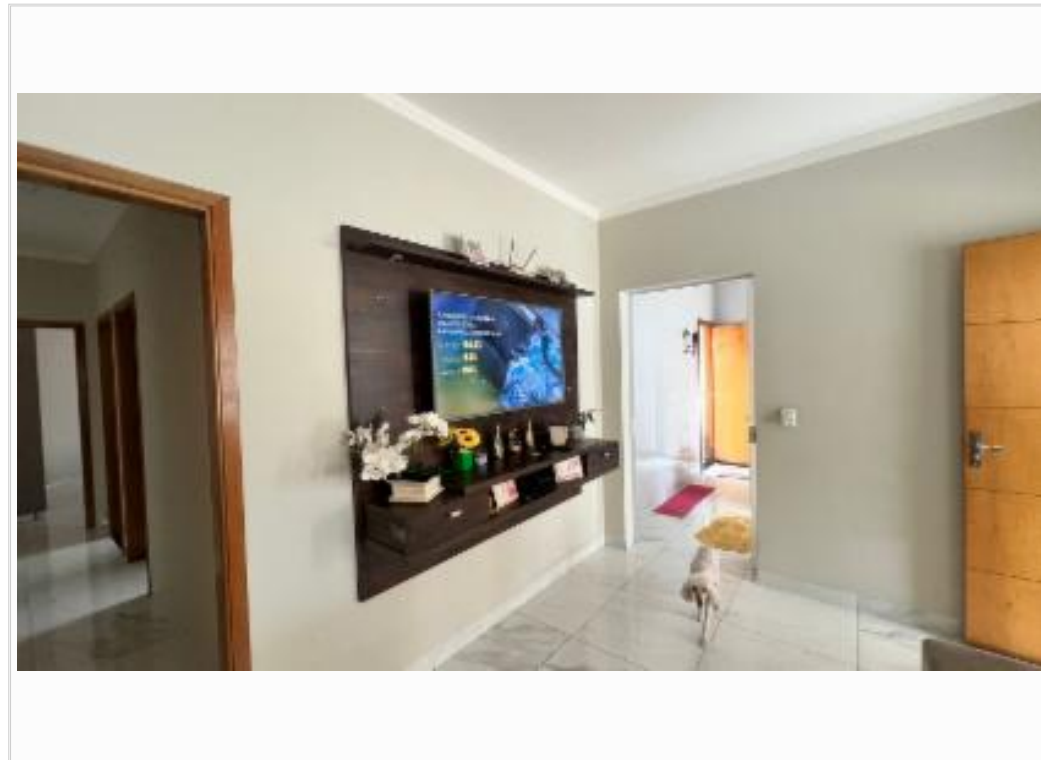
ID avaliando



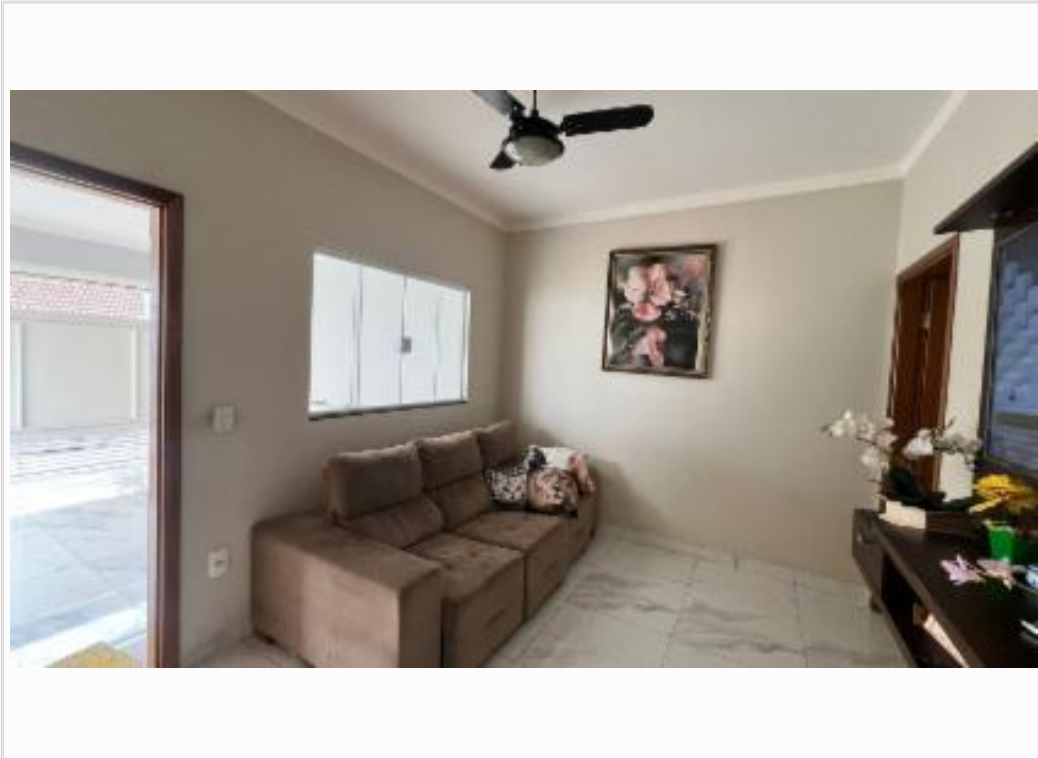
Garagem



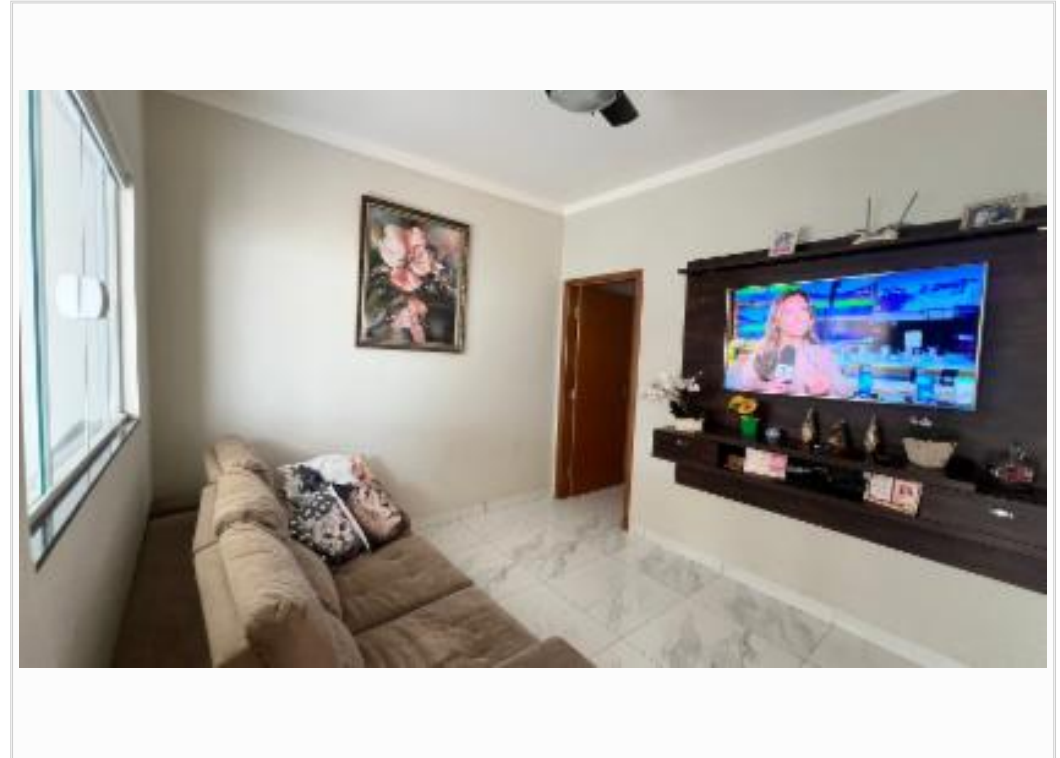
Garagem



Sala



Sala



Sala



Cozinha



Cozinha



Lavanderia



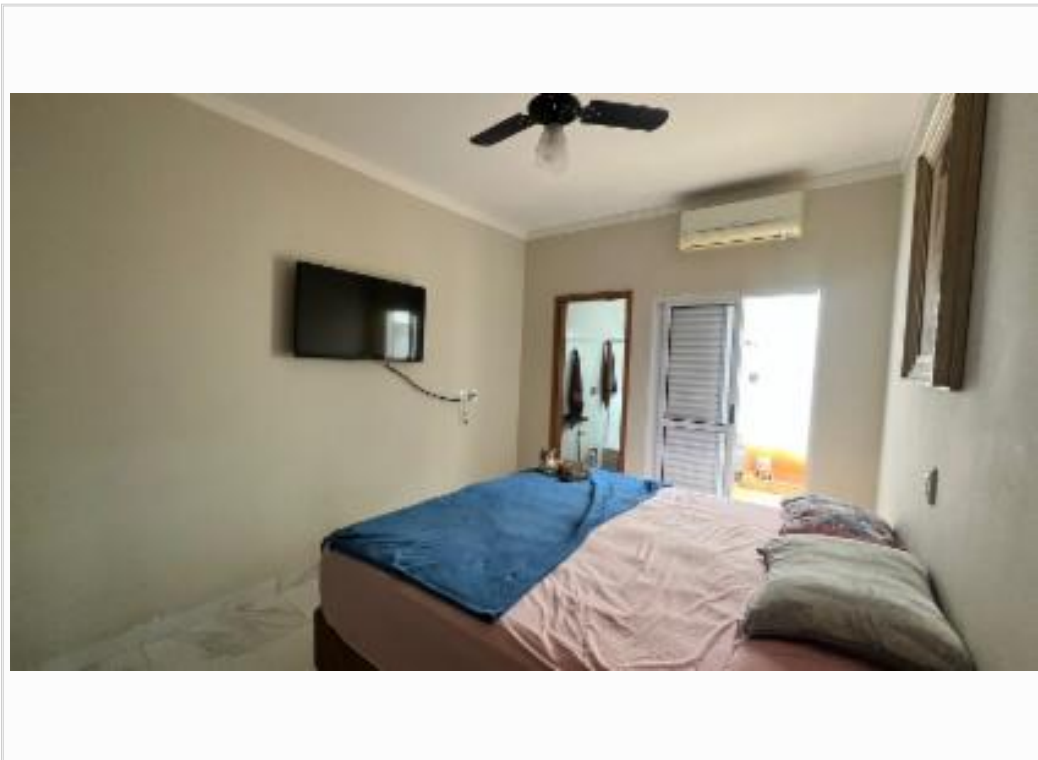
Lavanderia



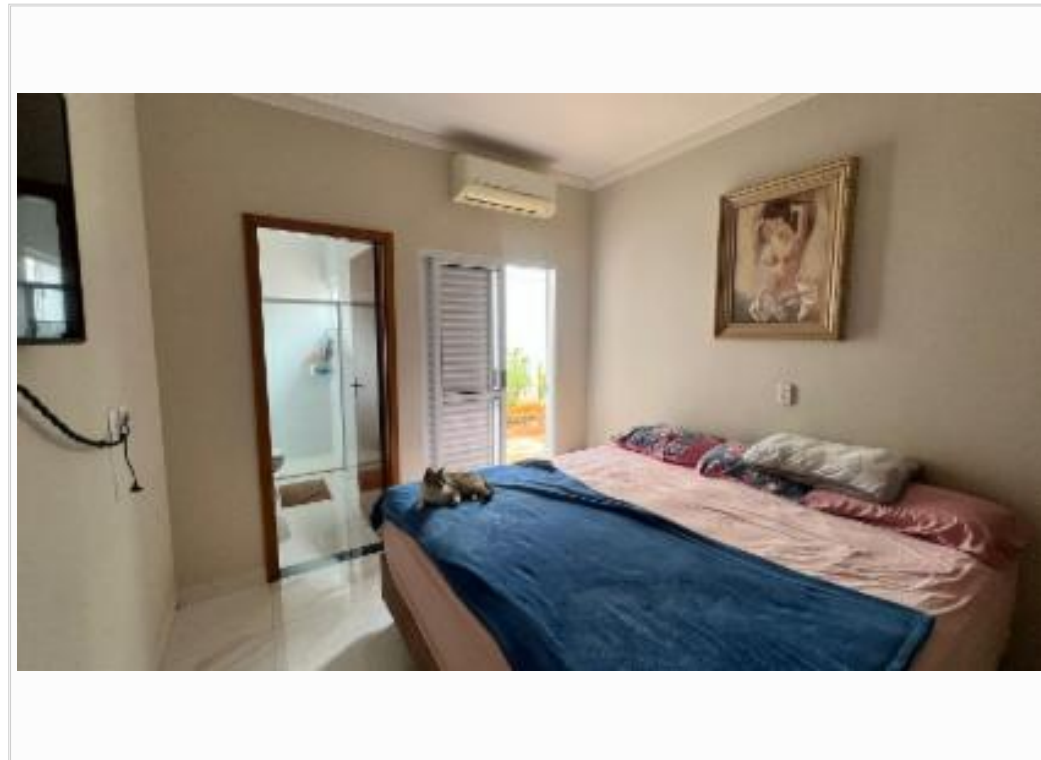
Dormitório



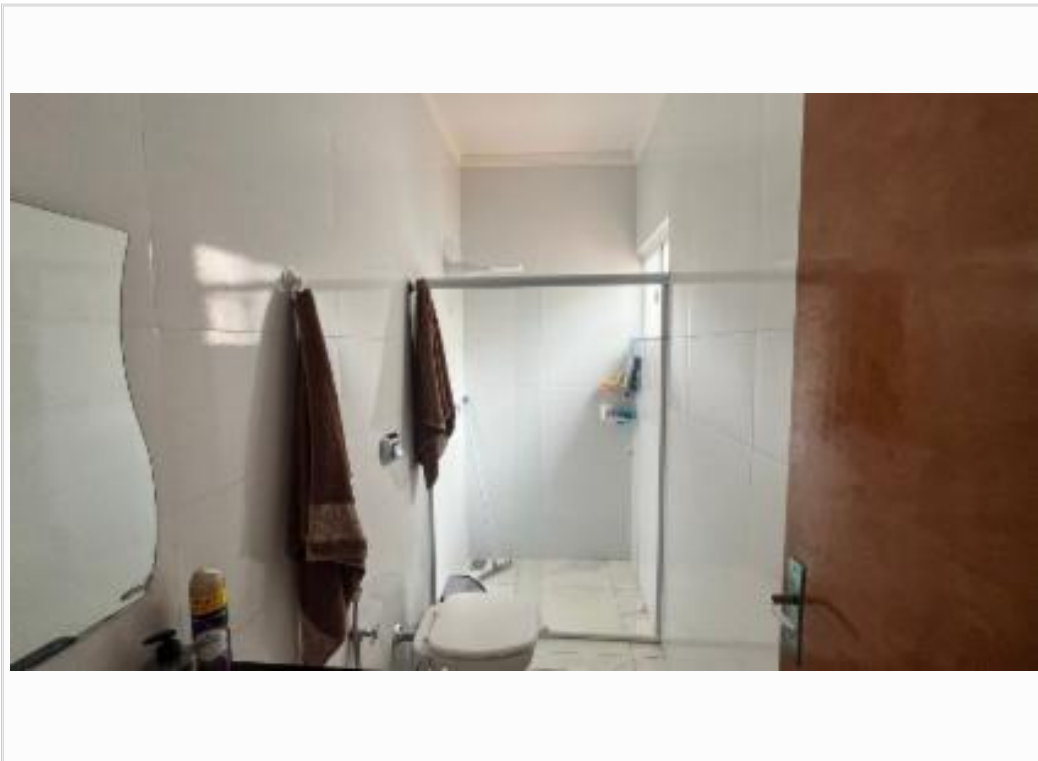
Dormitório



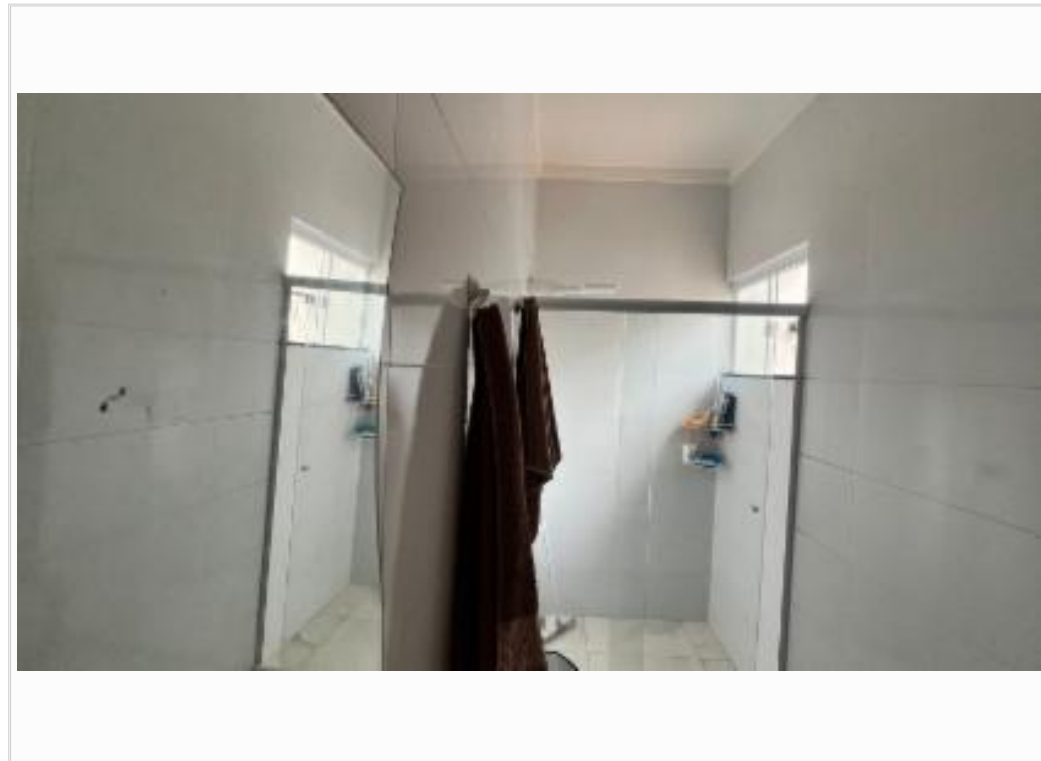
Suíte



Suíte



Banheiro Suíte



Banheiro Suíte



Banheiro social



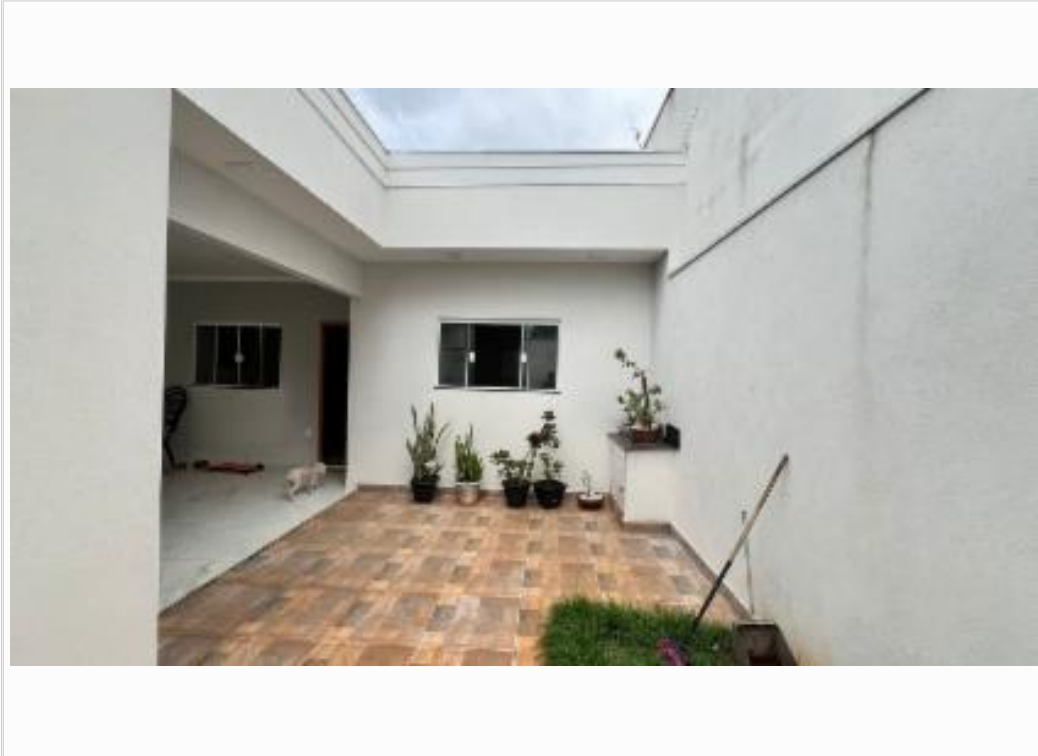
Banheiro social



Corredor



Quintal



Quintal



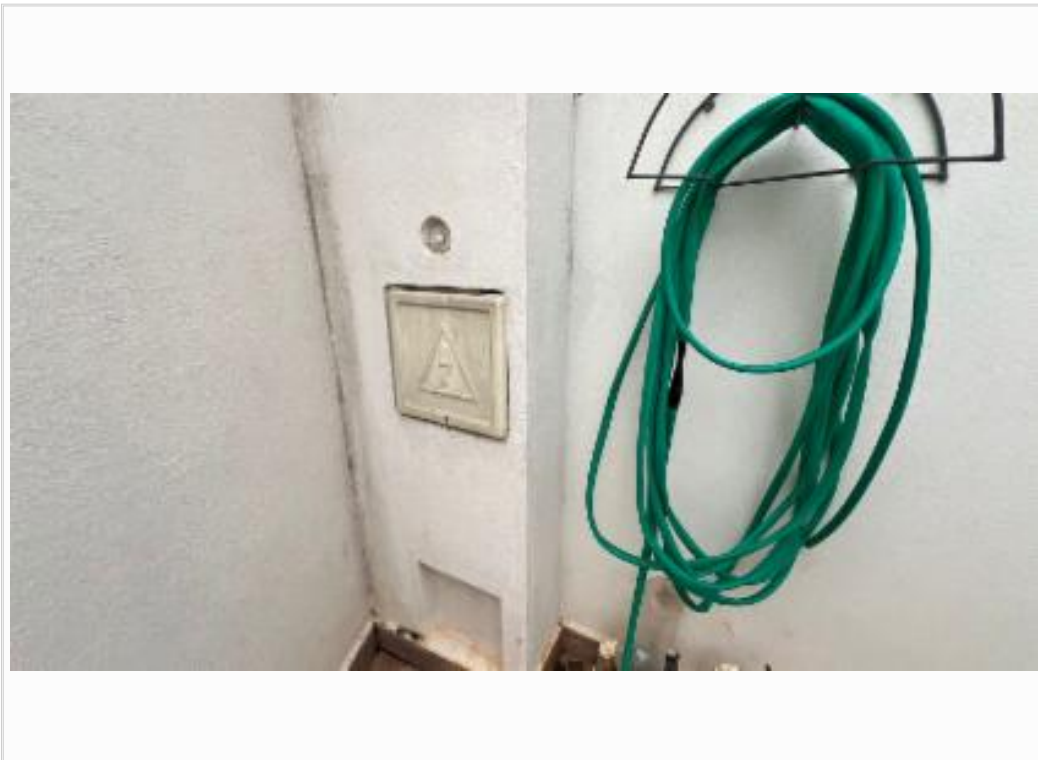
Quintal



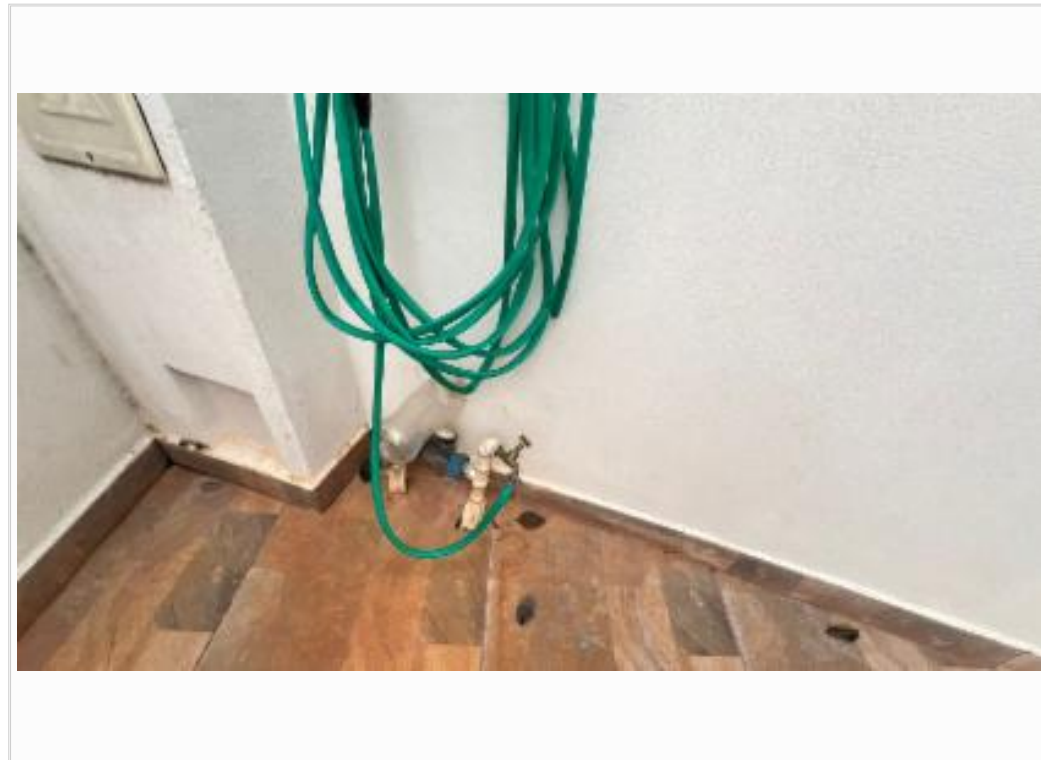
Quintal



Quadro de distribuição



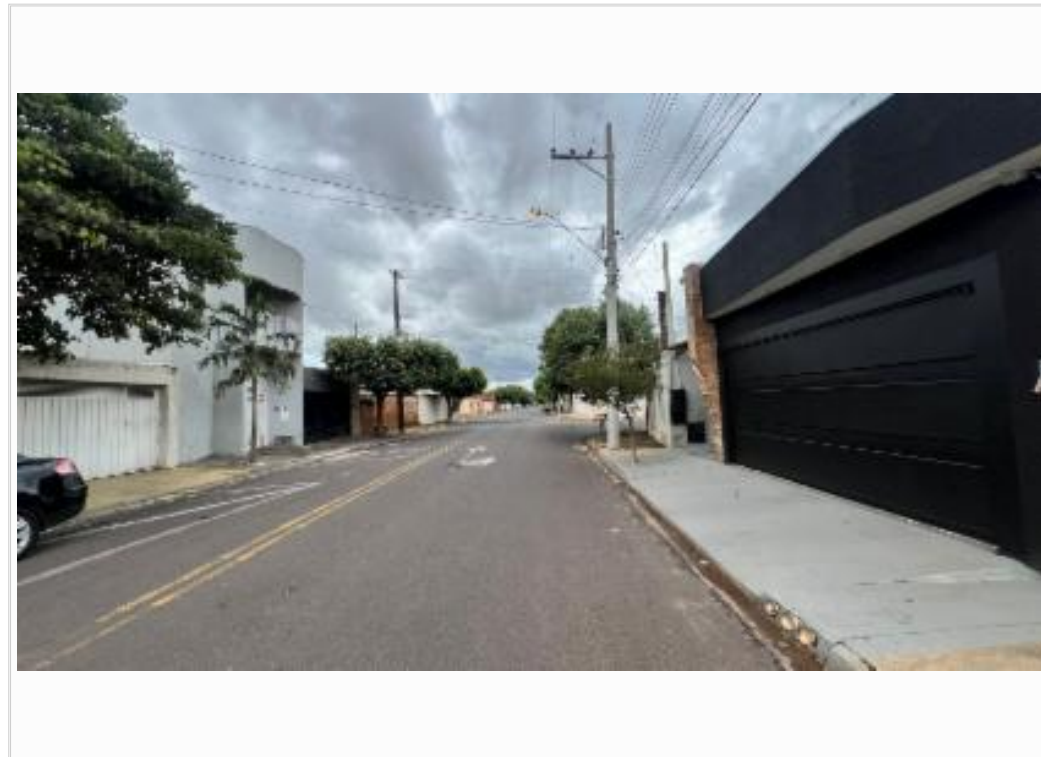
Entrada de energia elétrica



Hidrômetro



ID logradouro



Rua lado direito



Rua lado esquerdo



Rua



Rua



Rua



Mapa elementos