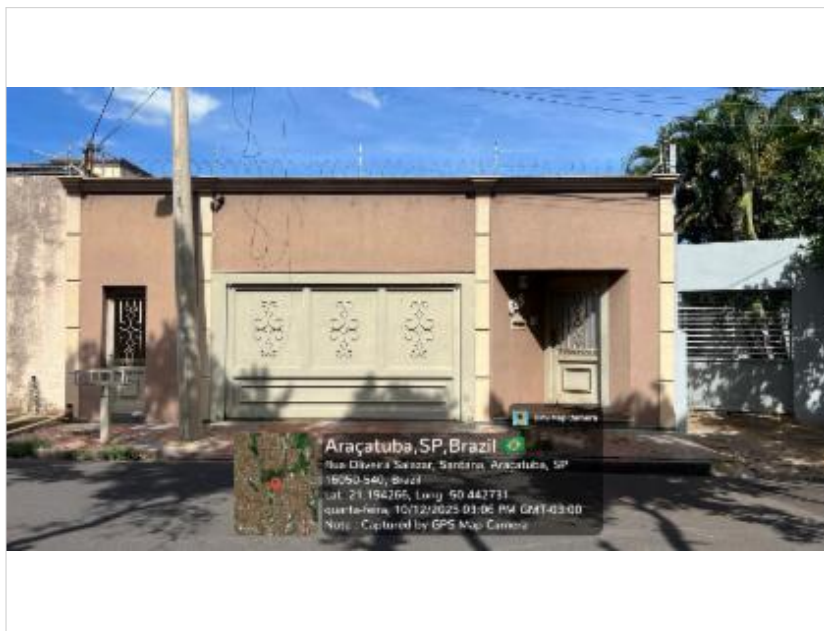


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010029872	Data Solicitação 08/12/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente ELISANGELA BENEDITO DA SILVA		CPF/CNPJ 307.545.328-52

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Oliveira Salazar	Número 698	Complemento Lote 2 - Quadra 18	
Bairro Santana	Município Araçatuba	UF SP	CEP 16050540
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 22.240	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Araçatuba/SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
TERRENO
400,00m²
R\$ 382,89/m²
R\$ 153.156,89
ÁREA CONSTRUÍDA
278,39m²
R\$ 1.226,28/m²
R\$ 341.383,18
VALOR DE MERCADO
R\$ 495.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 346.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 278,39
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 278,39
21 - Área Averbada (em m²) 278,39	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

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

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 Ônibus Coleta de Lixo Escola	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
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Santana é um bairro de classe média, localizado na cidade de Araçatuba/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas 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. João Arruda Brasil (30 m aproximadamente) e R. do Fico (400 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 2,0 km. O local está aproximadamente a 2,5 km do Hospital Santa Casa de Misericórdia e a 4,0 km do Shopping Praça Nova Araçatuba.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma estabilidade 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) 400,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 40,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 40,00	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 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 e 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\$ 630.000,00

	Endereço Rua Nicolau Dellia, 191, Ipanema		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
Área privativa 140,00	Valor R\$ 630.000,00	Estado de conservação Nova/Regular	
Idade aparente 6	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 315,00	Padrão terreno Médio	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ipanema-bairros-aracatuba-com-garagem-140m2-venda-RS630000-id-2708130777/	

AMOSTRA 2 R\$ 650.000,00

	Endereço Rua Professor Luiz Bento da Rocha, 190, Ipanema		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
Área privativa 186,00	Valor R\$ 650.000,00	Estado de conservação Nova/Regular	
Idade aparente 8	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 330,00	Padrão terreno Médio	URL https://www.imobiliariarealmovels.com.br/imovel/casa-aracatuba-3-quartos-186-m/CA1413-RZ9?from=sale	

AMOSTRA 3 R\$ 148.000,00

	Endereço Rua Arthur Freidenreich, s/n, Ipanema	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 148.000,00	
Área do terreno 291,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-aracatuba-ipanema-RS148000/id-24195492?gal=1		

AMOSTRA 4 R\$ 160.000,00

	Endereço Rua Lauro Camargo, s/n, Ipanema	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 160.000,00	
Área do terreno 330,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.imobiliariarealmovels.com.br/imovel/terreno-aracatuba-330-m/TE0303-RZ9?from=sale		

AMOSTRA 5 R\$ 148.000,00

	Endereço Rua Jovelino do Nascimento, s/n, Ipanema	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 148.000,00	
Área do terreno 330,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.imobiliariarealmovels.com.br/imovel/terreno-aracatuba-330-m/TE0302-RZ9?from=sale		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
1	6	Nova/Regular	70	8,57	0,003	20	0,040
2	8	Nova/Regular	70	11,43	0,003	20	0,053
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	278,39	R\$ 2.104,87	0,79	0,259	R\$ 1.226,28	R\$ 341.383,18
1	140,00	R\$ 2.104,87	1,78	0,040	R\$ 3.588,72	R\$ 502.420,68
2	186,00	R\$ 2.104,87	1,39	0,053	R\$ 2.762,73	R\$ 513.867,83
3						
4						
5						

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	315,00	R\$ 127.579,32	R\$ 405,01	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 342,64
2	330,00	R\$ 136.132,17	R\$ 412,52	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 352,71
3	291,00	R\$ 148.000,00	R\$ 508,59	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 421,11
4	330,00	R\$ 160.000,00	R\$ 484,85	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 414,55
5	330,00	R\$ 148.000,00	R\$ 448,48	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 383,45

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 382,89	R\$ 268,02	R\$ 497,76

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 382,89	R\$ 358,71	R\$ 407,07
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
35.3356	9.2286	1.53	0.1263

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
400,00	R\$ 382,89	R\$ 153.156,89
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
278,39	R\$ 1.226,28	R\$ 341.383,18

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 494.540,06
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 495.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 346.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

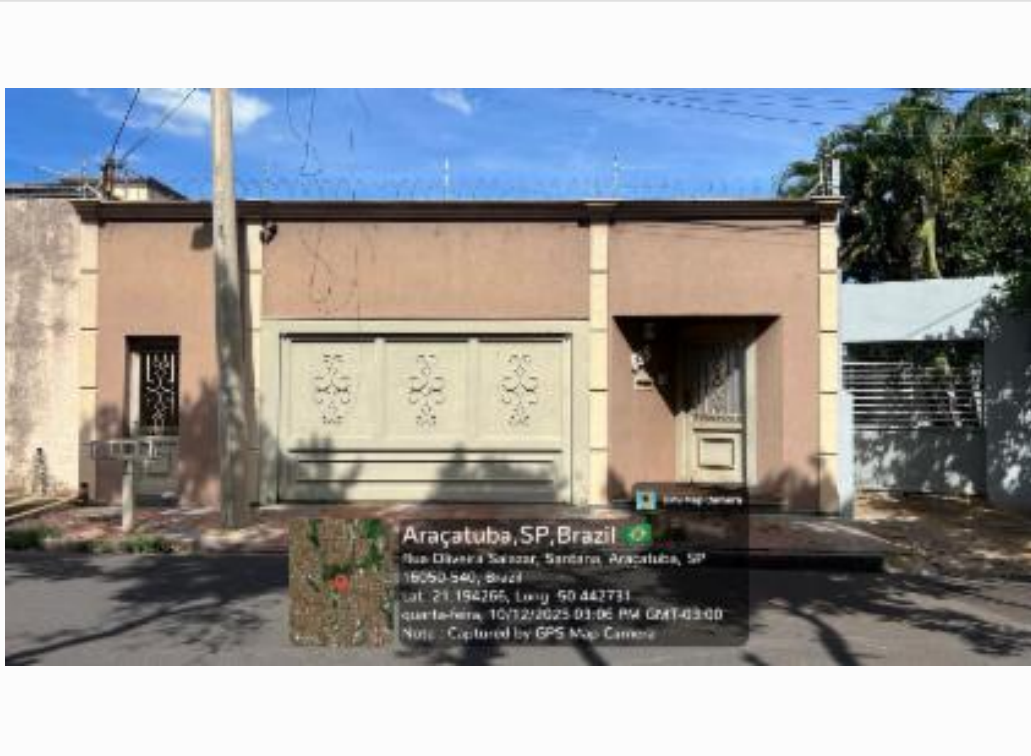
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 495.000,00
--------------------------------------------	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 6 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 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



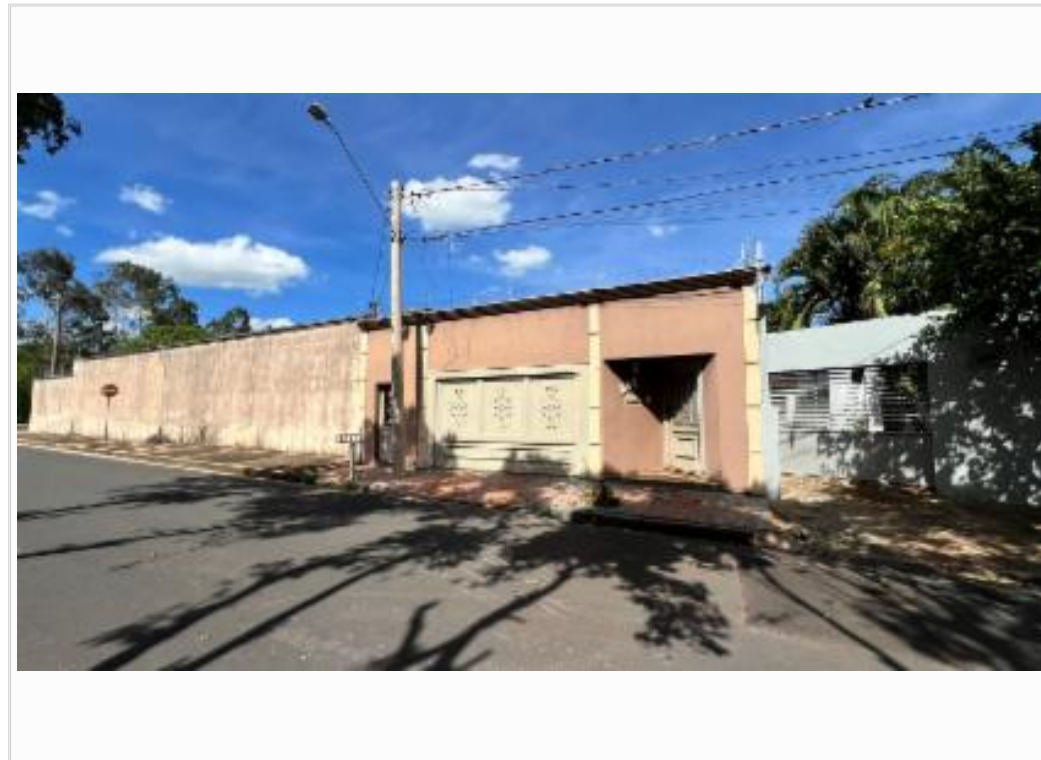
Fachada



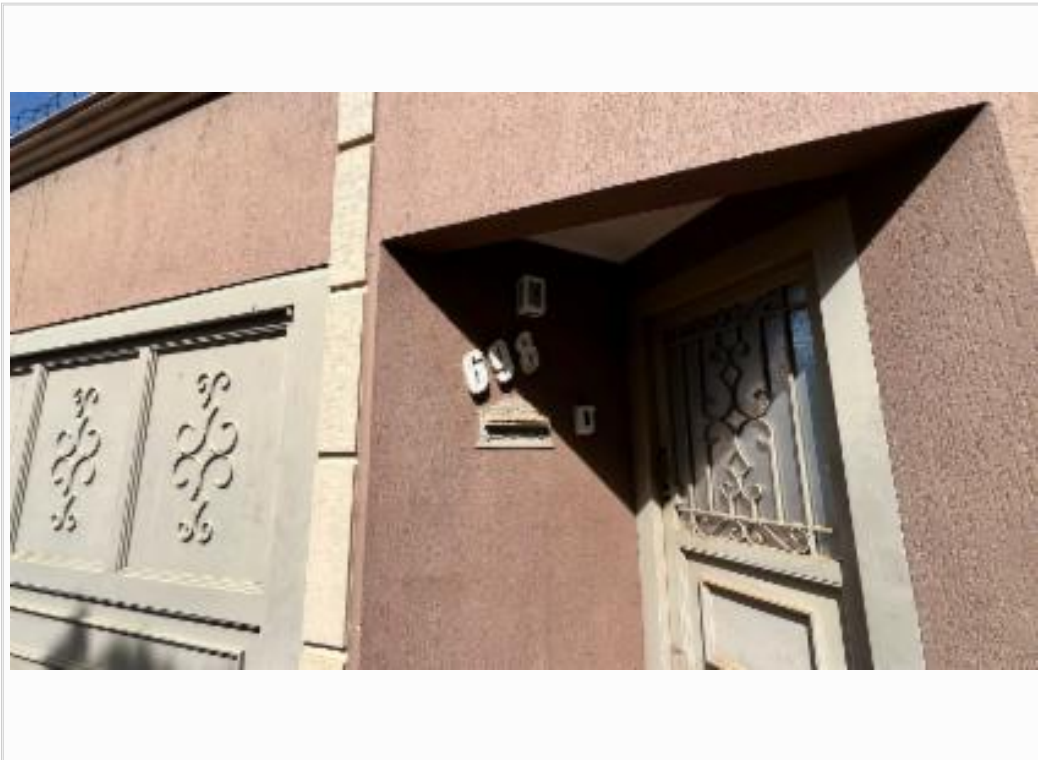
Fachada



Fachada



Fachada



ID avaliando



ID logradouro



Rua lado direito



Rua lado esquerdo



Rua



Rua



Mapa elementos