

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	N° da Proposta <b>0010437566</b>	Data Solicitação <b>26/02/2026</b>
Empresa responsável <b>M2G2 PATRIMONIAL</b>	Avaliador responsável <b>Franz Omar Gomez Flores</b>	CREA <b>5069767167</b>
Proponente <b>GILBERTO MURIOKA</b>		CPF/CNPJ <b>079.021.638-80</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Alameda das Crisandálias</b>	Número <b>2-89</b>	Complemento	
Bairro <b>Parque Alto Sumaré</b>	Município <b>Bauru</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>17020680</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>13090</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2° CRI DE BAURU</b>	

**RESUMO**

**METODOLOGIA APLICADA**
**Método Evolutivo**
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**
**II**
**GRAU DE PRECISÃO**
**III**
**TERRENO**
**360,00m<sup>2</sup>**
**R\$ 610,29/m<sup>2</sup>**
**R\$ 219.704,75**
**ÁREA CONSTRUÍDA**
**288,00m<sup>2</sup>**
**R\$ 1.242,53/m<sup>2</sup>**
**R\$ 357.849,64**
**VALOR DE MERCADO**
**R\$ 578.000,00**
**VALOR DE VENDA FORÇADA**
**R\$ 404.000,00**

**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) 46
05 - Ano Construção 1979	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 0
11 - N° de Banheiros 4	12 - N° de Dormitórios 5
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Outro - Pedra
17 - Esquadrias Outro - Não foi possível avaliar	18 - Área Privativa (em m²) 288,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 288,00
21 - Área Averbada (em m²) 288,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	
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 Coleta de Lixo Rede Bancária	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 O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais, em sua maioria horizontais. O imóvel encontra-se em uma via colorada da região e há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Moussa Nakhil Tobias (700 m aproximadamente), Av. Nuno de Assis (1,2 km aproximadamente) e Rod. Marechal Rondon (1,8 km Aproximadamente). O imóvel está a aproximadamente 450 m da EE Joaquim Rodrigues Madureira, 750 m do Estádio Municipal Luiz Edmundo Coube e 2,7 Km do Boulevard Shopping Bauru. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva 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) 360,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	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

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Eugênio Paulucci, 3-7 , Parque Alto Sumaré
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 186,00
	Valor R\$ 300.000,00
	Idade aparente 47
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 228,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.oceancoimoveis.com.br/imovel/3200083/casa-venda-bauru-sp-parque-alto-sumare">https://www.oceancoimoveis.com.br/imovel/3200083/casa-venda-bauru-sp-parque-alto-sumare</a>
AMOSTRA 2	R\$ 430.000,00
	Endereço Alameda das Crisandálias, 4-15 , Parque Alto Sumaré
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 214,00
	Valor R\$ 430.000,00
	Idade aparente 45
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 360,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://gutavcentinimoveis.com.br/imovel/CA1473">https://gutavcentinimoveis.com.br/imovel/CA1473</a>
AMOSTRA 3	R\$ 500.000,00
	Endereço Alameda das Crisandálias, 5-13 , Parque Alto Sumaré
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 5
	Área privativa 277,58
	Valor R\$ 500.000,00
	Idade aparente 48
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 343,20
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.portoimobiliaria.com/8541/imoveis/venda-casa-2-quartos-parque-alto-sumare-bauru-sp">https://www.portoimobiliaria.com/8541/imoveis/venda-casa-2-quartos-parque-alto-sumare-bauru-sp</a>
AMOSTRA 4	R\$ 230.000,00
	Endereço Rua Carmo Teodoro da Silva, s/n , Parque Alto Sumaré
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 230.000,00
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-alto-sumare-bairros-bauru-300m2-venda-RS230000-id-2850500134/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-alto-sumare-bairros-bauru-300m2-venda-RS230000-id-2850500134/?source=ranking%2Crp</a>
AMOSTRA 5	R\$ 230.000,00
	Endereço Rua Professora Aracy Santinho Barbieri, s/n , Jardim Godoy
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 230.000,00
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-godoy-bairros-bauru-300m2-venda-RS230000-id-2850503218/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-godoy-bairros-bauru-300m2-venda-RS230000-id-2850503218/?source=ranking%2Crp</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	46	Regular	70	65,71	0,025	20	0,444
1	47	Regular	70	67,14	0,025	20	0,458
2	45	Regular	70	64,29	0,025	20	0,432
3	48	Regular	70	68,57	0,025	20	0,471
4							
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	288,00	R\$ 2.129,86	1,05	0,444	R\$ 1.242,53	R\$ 357.849,64
1	186,00	R\$ 2.129,86	0,78	0,458	R\$ 900,42	R\$ 167.478,05
2	214,00	R\$ 2.129,86	0,78	0,432	R\$ 943,61	R\$ 201.933,22
3	277,58	R\$ 2.129,86	0,78	0,471	R\$ 878,82	R\$ 243.943,64
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	228,00	R\$ 132.521,95	R\$ 581,24	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 491,73
2	360,00	R\$ 228.066,78	R\$ 633,52	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 570,17
3	343,20	R\$ 256.056,36	R\$ 746,08	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 664,76
4	300,00	R\$ 230.000,00	R\$ 766,67	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 662,40
5	300,00	R\$ 230.000,00	R\$ 766,67	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 662,40

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 610,29	R\$ 427,20	R\$ 793,38

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 610,29	R\$ 557,22	R\$ 663,36

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
77,565	12,7095	1,53	0,1739

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
360,00	R\$ 610,29	R\$ 219.704,75
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
288,00	R\$ 1.242,53	R\$ 357.849,64

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 577.554,39
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 578.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 404.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 578.000,00
--------------------------------------------	----------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 2 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 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 da Casa



Fachada da Casa



Fachada da Casa



Fachada da Casa



Fachada da Casa



Fachada da Casa



Fachada da Casa



Fachada da Casa



Fachada da Casa



Fachada, Data e Hora



Logradouro



Identificação da Casa



Rua do Lado Esquerdo



Rua do Lado Direito



Vizinho do Lado Direito



Vizinho do Lado Esquerdo



Identificação do Vizinho Lado Esquerdo



Mapa de Elementos