

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	N° da Proposta <b>0010279262</b>	Data Solicitação <b>27/08/2025</b>
Empresa responsável <b>M2G2 PATRIMONIAL</b>	Avaliador responsável <b>Franz Omar Gomez Flores</b>	CREA <b>5069767167</b>
Proponente <b>CLAUDEMIR DOS SANTOS</b>		CPF/CNPJ <b>342.930.588-85</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Washigton Luis</b>	Número <b>251</b>	Complemento <b>Lote 6, Quadra A</b>	
Bairro <b>Chácara Recreio Cobral</b>	Município <b>Álvares Machado</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>19160462</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>53.911</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2° CRI de Presidente</b>	

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

#### GRAU DE PRECISÃO

III

#### TERRENO

5000,00m<sup>2</sup>

R\$ 61,60/m<sup>2</sup>

R\$ 308.018,20

#### ÁREA CONSTRUÍDA

224,11m<sup>2</sup>

R\$ 1.275,65/m<sup>2</sup>

R\$ 285.886,06

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 594.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 416.000,00

## QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 12
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
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 224,11
21 - Área Averbada (em m²) 224,11	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
.	.	.	.	.

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo	06 - Localização Imóvel Rural
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Menos 25%
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. Chácara Recreio Cobral é um bairro de classe média, localizado na cidade de Alvares Machado/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é baixa e em sua proximidade a predominância é de baixa.

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: R. João Bartolo (650 m aproximadamente) e Rodovia Julio Budiski (850 m).

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 400 m da Igreja Pentecostal da Fé Viva Deus é Fiel e a 700 m da Aliy's Produtos Alimentícios.

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 Irregular
03 - Área (em m²) 5.000,00	04 - Testada/Frente (em metros) 82,00
05 - Fundos (em metros) 83,25	06 - Lado Direito (em metros) 54,33
07 - Lado Esquerdo (em metros) 67,44	08 - Fração ideal (em %) 100,00


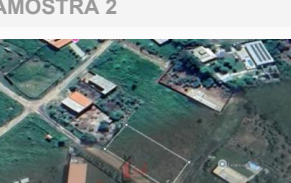
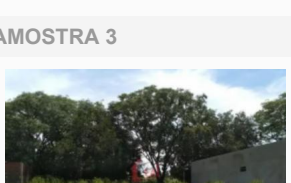
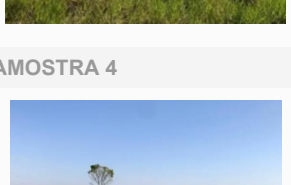
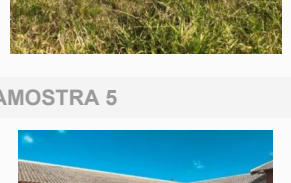
## MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Chácara localizada em bairro de chácaras, aparentemente em bom estado de conservação e ocupada.

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 110.000,00
	Endereço Residencial Recantos das Araras, s/n , Residencial Recantos das Araras Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 110.000,00 Área do terreno 1400,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-alvares-machado-1400m2-venda-RS110000-id-2733198983/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-alvares-machado-1400m2-venda-RS110000-id-2733198983/?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 2	R\$ 120.000,00
	Endereço Chácara Boa Vista, s/n , Chácara Boa Vista Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 120.000,00 Área do terreno 1005,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alvares-machado-1005m2-venda-RS120000-id-2808325349/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alvares-machado-1005m2-venda-RS120000-id-2808325349/?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 3	R\$ 90.000,00
	Endereço Chácara Boa Vista, s/n , Chácara Boa Vista Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 90.000,00 Área do terreno 1000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alvares-machado-1000m2-venda-RS90000-id-2700910075/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alvares-machado-1000m2-venda-RS90000-id-2700910075/?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 4	R\$ 75.000,00
	Endereço Chácara Sol Nascente, s/n , Chácaras Arilena Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 75.000,00 Área do terreno 1100,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-alvares-machado-1100m2-venda-RS75000-id-2817204856/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-alvares-machado-1100m2-venda-RS75000-id-2817204856/?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 5	R\$ 620.000,00
	Endereço 4 km do Campo Belo, s/n , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 4 Área privativa 250,00 Valor R\$ 620.000,00 Idade aparente 12 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 1500,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-4-quartos-centro-bairros-alvares-machado-com-garagem-1500m2-venda-RS620000-id-2823461473/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-4-quartos-centro-bairros-alvares-machado-com-garagem-1500m2-venda-RS620000-id-2823461473/?source=ranking%2Cp</a>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---------------------------------	-------------------------	-----------------------------

## CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	12	Regular	70	17,14	0,025	20	0,098
1							
2							
3							
4							
5	12	Regular	70	17,14	0,025	20	0,098

## CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	224,11	R\$ 2.104,87	0,67	0,098	R\$ 1.275,65	R\$ 285.886,06
1						
2						
3						
4						
5	250,00	R\$ 2.104,87	1,06	0,098	R\$ 2.004,91	R\$ 501.228,48

## 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	1400,00	R\$ 110.000,00	R\$ 78,57	1,00	0,90	0,85	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 60,11	
2	1005,00	R\$ 120.000,00	R\$ 119,40	1,00	0,90	0,82	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,720	S	R\$ 77,37	
3	1000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 90,00	1,00	0,90	0,82	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,720	S	R\$ 58,32	
4	1100,00	R\$ 75.000,00	R\$ 68,18	1,00	0,90	0,83	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 50,93	
5	1500,00	R\$ 118.771,52	R\$ 79,18	1,00	0,90	0,86	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 61,29	

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

## HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 61,60	R\$ 43,12	R\$ 80,08

## SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 61,60	R\$ 54,97	R\$ 68,23

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
9.6913	15.7317	1.53	0.2153

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
5000,00	R\$ 61,60	R\$ 308.018,20

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
224,11	R\$ 1.275,65	R\$ 285.886,06

## QUADRO DE RESUMO

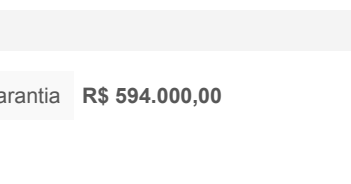
Valor de avaliação	R\$ 593.904,26
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 594.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 416.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 594.000,00
--	----------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 3 de Setembro de 2025



Franz Gomez Flores

0569767167

- 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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada / Data e Hora



Identificação



Vista interna



Rua 01



Rua 02



Rua 03



Rua 04



Rua à esquerda



Rua à direita



Mapa de elementos