

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010259700	Data Solicitação 08/04/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente JOÃO VICTOR PORTO BERMEJO	CPF/CNPJ 393.201.068-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Ângelo Bertoncini	Número 720	Complemento LOTE 005, QUADRA 023, SETOR 005		
Bairro Centro	Município Assis	UF SP	CEP 19800150	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 61.986	Núm. Registro de Imóveis CRI ASSIS/SP	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
544,40m²	292,53m²
R\$ 517,66/m²	R\$ 1.822,02/m²
R\$ 281.812,91	R\$ 532.996,12

VALOR DE MERCADO

R\$ 815.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 570.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		30		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
1985		Em Construção		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		0		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Cerâmica/Pastilhas		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Ferro		292.53		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0		292.53		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
292.53		0		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		0	0	0
				Acabamento forro/teto
				0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Outros - Mista	Água
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Fossa
	Iluminação Pública
	Pavimentação
	Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança	Urbano
Centro Comercial	
Ônibus	
Coleta de Lixo	
Rede Bancária	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Centro é um bairro de classe média, localizado na cidade de Assis / 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 próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel; é a via arterial: Av. Otto Ribeiro (651m aproximadamente) e Av. Nove de Julho (216 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 458 m do Assis Plaza Shopping, 1,2 km do Hospital Regional de Assis.

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

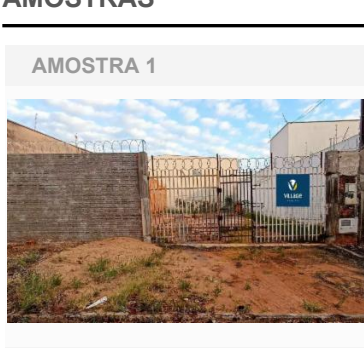
12 - Padrão construtivo predominante na Região	13 - Fatores Valorizantes
Alto	Nenhum

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
544.4	15
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
	100

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - Observações
Não	Vistoria externa
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações
Não	Vistoria externa
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	10 - Observações
Não	Vistoria externa.
11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	12 - Observações
Não	Vistoria externa
13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
15 - O imóvel possui características uni-familiares?	16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
19 - Observações	20 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Vistoria externa.	Sim
21 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria Externa	LEONARDO
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
18996817696	
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 paradigma. 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\$ 140.000,00
-----------	----------------

	Endereço	Rua Antônio Negrizolo, 0 , Vila Orestes		
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 140.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	250,00	Médio	Terreno Plano	
URL				
https://www.villageimobiliaria.imb.br/imovel/terreno-assis-250-m/TE0639-VIQD				

AMOSTRA 2	R\$ 680.000,00
-----------	----------------

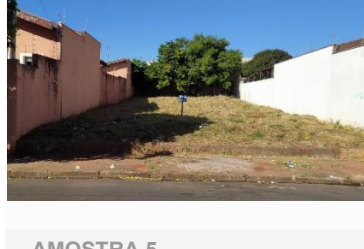


Rua Antônio Negrizolo, 0 , Vila Orestes			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	2	2
Área privativa	Valor		
250,00	R\$ 680.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/imoveis/sobrado-para-venda-possui-250-metros-quadrados-com-4-quartos-em-vila-orestes-assis-sp-1319320599?lis=listing_1001			

AMOSTRA 3	R\$ 220.000,00
-----------	----------------

	Endereço	Rua Osmar Luchini, 0 , Jardim Aeroporto		
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 220.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	300,00	Médio	Terreno Plano	
URL				
https://www.villageimobiliaria.imb.br/imovel/terreno-assis-300-m/TE0642-VIQD?from=sale				

AMOSTRA 4	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

	Endereço	Rua Luiz Carlos da Silveira, 0 , Vila Tênis Clube		
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 180.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	300,00	Médio	Terreno Plano	
URL				
https://assiscompras.com/imovel/3838/terreno-para-vender-em-assis-sp				

AMOSTRA 5	R\$ 130.000,00
-----------	----------------

	Endereço	Rua Sotero Luz, 0 , Residencial Park Bambu		
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Gleba	R\$ 130.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	250,00	Médio	Terreno Plano	
URL				
https://www.iteranova.com.br/imovel/40175/assis-sp				

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	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259	
1								
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209	
3								
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	292,53	R\$ 2.048,48	1,20	0,259	R\$ 1.822,02	R\$ 532.996,12	
1							
2	250,00	R\$ 2.048,48	1,20	0,209	R\$ 1.944,42	R\$ 486.104,30	
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	250,00	R\$ 140.000,00	R\$ 560,00	1,00	0,90	0,91	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 458,64		
2	300,00	R\$ 193.895,70	R\$ 646,32	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 540,97		
3	300,00	R\$ 220.000,00	R\$ 733,33	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 613,80		
4	300,00	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 502,20		
5	250,00	R\$ 130.000,00	R\$ 520,00	1,00	0,90	0,91	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 472,68		

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\$ 517,66	R\$ 362,36	R\$ 672,96
SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 517,66	R\$ 475,02	R\$ 560,29
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
62.3133	12.0375	1.53	0.1647

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
544,40	R\$ 517,66	R\$ 281.812,91
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
292,53	R\$ 1.822,02	R\$ 532.996,12

QUADRO DE RESUMO

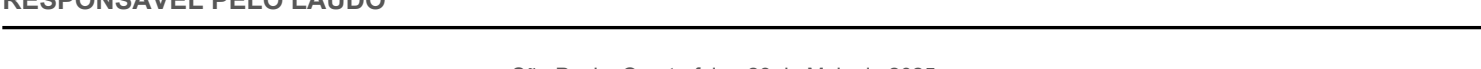
Valor de avaliação	R\$ 814.809,02
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 815.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 570.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 815.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 28 de Maio de 2025



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.



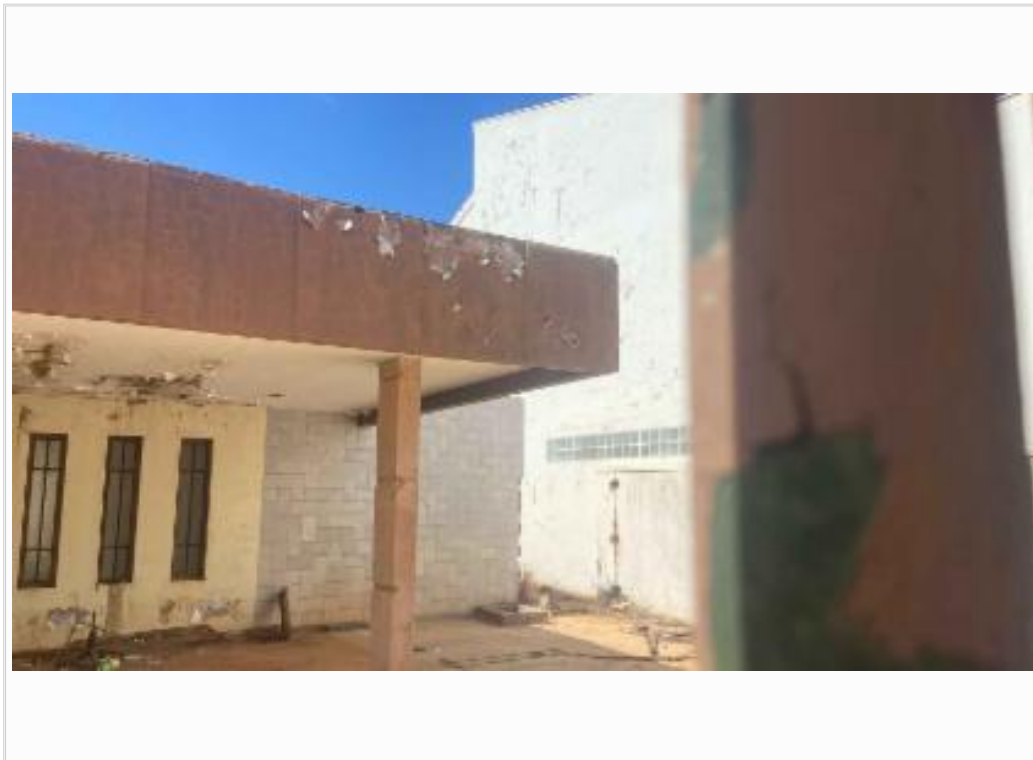
FACHADA



FACHADA



FACHADA/ DATA E HORA



IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



LOGRADOURO



RUA DIREITA



RUA ESQUERDO



RUA PRINCIPAL



RUA PRINCIPAL



RUA PRINCIPAL



MAPA DE ELEMENTOS