

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010395463	Data Solicitação 21/01/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente ALEX DE SOUZA MARCON	CPF/CNPJ 336.424.558-40	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Bonfim	Número 1177	Complemento	
Bairro Alto Cafezal	Município Marília	UF SP	CEP 17504040
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 56.306	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
363,00m²	249,60m²
R\$ 843,74/m²	R\$ 2.472,47/m²
R\$ 306.277,31	R\$ 617.129,28
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 923.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 646.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 15
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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 249.6
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 249.6
21 - Área Averbada (em m²) 249.6	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel
Oeste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
SALA	1	1	1	1
QUARTO	1	1	1	1
COZINHA	1	1	1	1
BANHEIRO	1	1	1	1

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Aeroporto
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque**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, Alto Cafezal é um bairro de classe média alta, localizado na cidade de Marília/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. Sampaio Vidal (750 m aproximadamente) e Av. Rio Branco (900 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com 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 do UBS Alto Cafezal e a 1,0 km da Shopping Atenas.

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

Outro - REGIAO CENTRAL DA CIDADE DE MARILIA

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

363

04 - Testada/Frente (em metros)

11

05 - Fundos (em metros)

11

06 - Lado Direito (em metros)

33

07 - Lado Esquerdo (em metros)

33

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?**

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?

Não

07 - Observações

Imóveis isolados não necessitam averbação e descrição na matrícula de vaga de garagem.

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - 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 Coroados, 1.157 , Alto Cafezal

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 300.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
363,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-a-venda-alto-cafezal-marilia-sp-1372008947?lis=listing_1100

AMOSTRA 2

R\$ 380.000,00



Endereço
Rua Piratininga, 247 , Alto Cafezal

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 380.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
440,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-a-venda-440-m-por-r-380-000-00-alto-cafezal-marilia-sp-1371818742?lis=listing_1100

AMOSTRA 3

R\$ 900.000,00



Endereço
Rua José Amador Leon, 61 , Santa Olívia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	2

Área privativa	Valor
140,00	R\$ 900.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-marilia-alto-cafezal-200m2-RS900000/id-27707949/>

AMOSTRA 4

R\$ 700.000,00



Endereço
Rua Rodrigues Alves, 1.330 , Alto Cafezal

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	3

Área privativa	Valor
220,00	R\$ 700.000,00

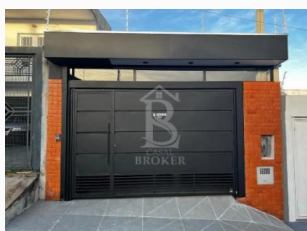
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-marilia-alto-cafezal-300m2-RS700000/id-27707587/>

AMOSTRA 5

R\$ 590.000,00



Endereço
Rua Coroados, 1.038 , Alto Cafezal

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2

Área privativa	Valor
170,00	R\$ 590.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-alto-cafezal-de-170.00m-com-3-3005356863.html>

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	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1							
2							
3	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
5	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	249,60	R\$ 2.039,53	1,38	0,122	R\$ 2.472,47	R\$ 617.129,28
1						
2						
3	140,00	R\$ 2.039,53	2,88	0,121	R\$ 5.163,11	R\$ 722.835,54
4	220,00	R\$ 2.039,53	0,91	0,121	R\$ 1.631,40	R\$ 358.907,92
5	170,00	R\$ 2.039,53	0,91	0,006	R\$ 1.844,84	R\$ 313.622,20

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	363,00	R\$ 300.000,00	R\$ 826,45	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 743,80
2	440,00	R\$ 380.000,00	R\$ 863,64	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 816,14
3	200,00	R\$ 177.164,46	R\$ 885,82	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 741,43
4	300,00	R\$ 341.092,08	R\$ 1.136,97	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 972,11
5	250,00	R\$ 276.377,80	R\$ 1.105,51	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 945,21

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 843,74	R\$ 590,62	R\$ 1.096,86

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 843,74	R\$ 768,79	R\$ 918,69
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
109.5358	12.9822	1.53	0.1777

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
363,00	R\$ 843,74	R\$ 306.277,31
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
249,60	R\$ 2.472,47	R\$ 617.129,28

QUADRO DE RESUMO

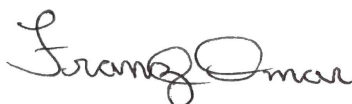
Valor de avaliação	R\$ 923.406,59
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 923.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 646.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 923.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 23 de Janeiro 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



FACHADA / DATA E HORA



FACHADA / DATA E HORA



NUMERO



LOGRADOURO



RUA 1



RUA 2



RUA 3



RUA LADO DIREITO



RUA LADO ESQUERDO



MAPA DE ELEMENTOS