

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010434425	Data Solicitação 11/11/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente DANYEL PANSANI PEREIRA	CPF/CNPJ 373.971.068-38	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Calcedônia	Número 70	Complemento Lote 5 - Quadra 8 - Residencial Habiana II	
Bairro Aeroporto	Município Araçatuba	UF SP	CEP 16052901
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 62.921	Núm. Registro de Imóveis Oficial de Registro de	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
390,00m²	263,51m²
R\$ 647,13/m²	R\$ 4.548,41/m²
R\$ 252.380,51	R\$ 1.198.550,98
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.451.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.016.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Casa

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

1

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

0

11 - N° de Banheiros

0

12 - N° de Dormitórios

0

13 - N° de Vagas Cobertas

0

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

0,00

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

263,51

21 - Área Averbada (em m²)

263,51

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
quarto	1	piso	tinta	laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal-alto

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Vigilância Eletrônica

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

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Novo

11 - Limites do Bairro

O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Via de Acesso Olegário Ferraz (700 m aproximadamente), Av. Ernesto Moretti (1,2 km aproximadamente) e Av. José Ferreira Baptista (2,3 km aproximadamente).

O imóvel está a aproximadamente 3,3 km do Supermercados Rondon, a 3,9 km do Zoológico Mun. Dr. Flávio Leite Ribeiro e a 4,3 km do Hotel Leblon. 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)

390,00

04 - Testada/Frente (em metros)

13,00

05 - Fundos (em metros)

13,00

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?

Não

04 - Observações

A vistoria foi realizada de maneira externa ao condomínio, não sendo possível verificar.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

A vistoria foi realizada de maneira externa ao condomínio, não sendo possível verificar.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Não

10 - Observações

A vistoria foi realizada de maneira externa ao condomínio, não sendo possível verificar.

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

Não

12 - Observações

A vistoria foi realizada de maneira externa ao condomínio, não sendo possível verificar.

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

Sim

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

Não

15 - Observações

A vistoria foi realizada de maneira externa ao condomínio, não sendo possível verificar.

16 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Não

20 - Observações

A vistoria foi realizada de maneira externa ao condomínio, não sendo possível verificar.

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

Sim

22 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Sem acompanhante

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Sem acompanhante

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Sem acompanhante

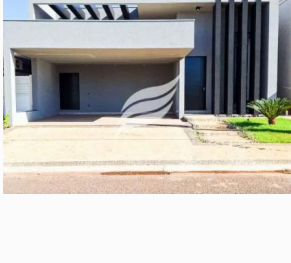
04 - Observações Finais

A vistoria foi realizada apenas de maneira externa. Para fins de avaliação, foram consideradas as áreas de terreno e construção informadas na matrícula n° 62.921.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.450.000,00



Endereço

Rua Ônix, s/n , Aeroporto

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

4

Área privativa

250,00

Valor

R\$ 1.450.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

390,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

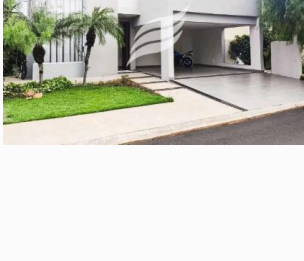
Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-aracatuba-aeroporto-390m2-RS1450000/id-31677056/

AMOSTRA 2

R\$ 1.600.000,00



Endereço

Rua Âmbar, s/n , Aeroporto

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

4

Qtd. Vagas

4

Área privativa

340,00

Valor

R\$ 1.600.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

390,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-aracatuba-aeroporto-232m2-RS1600000/id-32449776/

AMOSTRA 3

R\$ 310.000,00



Endereço

Rua Topázio, s/n , Aeroporto

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 310.000,00

Área do terreno

390,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

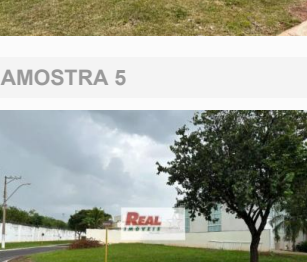
Terreno Plano

URL

https://www.mariomoreiracorretor.com.br/detalhes-imovel/1949-terreno-em-condominio-venda-aeroporto-aracatuba-sp.html

AMOSTRA 4

R\$ 275.000,00



Endereço

Rua Opala, 275000 , Aeroporto

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 275.000,00

Área do terreno

390,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-aracatuba-aeroporto-RS275000/id-36671946/

AMOSTRA 5

R\$ 340.000,00



Endereço

Rua Ametista, s/n , Aeroporto

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 340.000,00

Área do terreno

501,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imobiliariarealimoveis.com.br/imovel/terreno-aracatuba-501-m/TE0278-RZ9?from=sale

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		Nova(até 5 anos)	70	0,00	0,000	20	0,000
1	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
2	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
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	263,51	R\$ 2.111,61	2,15	0,000	R\$ 4.548,41	R\$ 1.198.550,98
1	250,00	R\$ 2.111,61	2,15	0,006	R\$ 4.521,12	R\$ 1.130.279,37
2	340,00	R\$ 2.111,61	2,15	0,121	R\$ 3.998,05	R\$ 1.359.337,20
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	390,00	R\$ 319.720,63	R\$ 819,80	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 737,82
2	390,00	R\$ 240.662,80	R\$ 617,08	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 555,38
3	390,00	R\$ 310.000,00	R\$ 794,87	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 715,38
4	390,00	R\$ 275.000,00	R\$ 705,13	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 634,62
5	501,00	R\$ 340.000,00	R\$ 678,64	1,00	0,90	1,06	0,91	1,00	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 592,46

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\$ 647,13	R\$ 452,99	R\$ 841,27

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 647,13	R\$ 593,64	R\$ 700,62
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
78.1787	12.0808	1.53	0.1653

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
390,00	R\$ 647,13	R\$ 252.380,51
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
263,51	R\$ 4.548,41	R\$ 1.198.550,98

QUADRO DE RESUMO

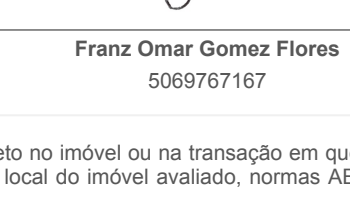
Valor de avaliação	R\$ 1.450.931,49
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.451.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.016.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.451.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 1 de Dezembro 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada / Data e Hora



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação do condomínio



Rua de acesso ao condomínio à direita



Rua de acesso ao condomínio à direita



Rua de acesso ao condomínio à esquerda



Rua de acesso ao condomínio à esquerda



Mapa dos elementos