

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010426998	Data Solicitação 03/03/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente PAULO CESAR TROVA	CPF/CNPJ 058.415.558-12	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Carlos Cecolini Perez	Número 134	Complemento Quadra 09, Lote 09 - Condomínio Esmeralda	
Bairro Parque das Esmeraldas	Município Marília	UF SP	CEP 17516683
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 30.915	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Marília/SP	

RESUMO





Av. Warner Gomes Fernandes, 125 - Parque das Esmeraldas, Marília - SP, 17516-670, Brasil

	Decimal	DMS
Latitude	-22.227856	22°13'40" S
Longitude	-49.91735	49°55'2" W

2026-03-04(quar.) 10:07(AM)

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

343,61m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 7.908,70/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 2.718.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.902.000,00

QUESTIONÁRIO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Condomínio		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		10		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Alto		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		-		
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		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		343,61		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		343,61		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
343,61		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Sul				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		1	Vistoria externa	Vistoria externa
				Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos		02 - Unidades por Andar		
----------------------------	--	-------------------------	--	--

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	10 - Estado de Conservação
Alto	Bom
11 - Infraestrutura	
Interfone	
Jardine	
TV a Cabo	
Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Gás Canalizado
	Iluminação Pública
	Pavimentação
	Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança	Urbano
Lazer	
Centro Comercial	
Ônibus	
Coleta de Lixo	
Shopping	
Escola	
Rede Bancária	
Clínicas/Hospitais	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Parque das Esmeraldas é um bairro de classe alta, localizado na cidade de Marília/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis 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. das Esmeraldas (260 m aproximadamente) e Rod. SP-294 (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 poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 2,0 km do Esmeralda Shopping e a 2,4 km do Hospital das Clínicas FAMEMA.

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)
450,00	15,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
15,00	30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
30,00	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?	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 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Não
05 - Observações	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
O IPTU registra área construída de 397,35 m², enquanto a matrícula indica área construída de 343,61 m².	Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	

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.

O IPTU registra área construída de 397,35 m², enquanto a matrícula indica área construída de 343,61 m².

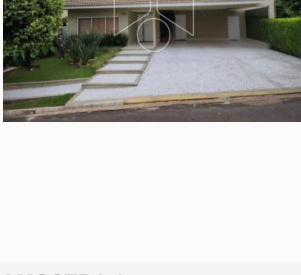
AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 2.900.000,00
-----------	------------------



Tipo de Imóvel		Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa		3	5	2
Área privativa	Valor			
400,00	R\$ 2.900.000,00			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
15	Alto	Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
0,01	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-das-esmeraldas-bairros-marilia-com-garagem-400m2-venda-RS2900000-id-2757516335/?source=ranking%2Ccrp				
				R\$ 2.900.000,00
Endereço				

AMOSTRA 2	R\$ 2.900.000,00
-----------	------------------



Área privativa	Valor	
350,00	R\$ 2.900.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
12	Alto	Regular
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-parque-das-esmeraldas-bairros-marilia-com-garagem-350m2-venda-RS2900000-id-2873221998/?source=ranking%2Ccrp		
		R\$ 3.800.000,00
Endereço		
Avenida Warner Gomes Fernandes, 131 , Parque das Esmeraldas		

AMOSTRA 3	R\$ 3.800.000,00
-----------	------------------



392m2-venda-RS3800000-id-2873226928/?source=ranking%2Ccrp		R\$ 3.500.000,00
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Alto	Regular
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-das-esmeraldas-bairros-marilia-com-garagem-392m2-venda-RS3800000-id-2873226928/?source=ranking%2Ccrp		
		R\$ 3.500.000,00

AMOSTRA 4	R\$ 3.500.000,00
-----------	------------------



Endereço		Avenida Warner Gomes Fernandes, 131 , Parque das Esmeraldas							
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	5	8	6						
Área privativa	Valor								
450,00	R\$ 3.500.000,00								
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
12	Alto	Regular							
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia							
0,01	Médio	Terreno Plano							
URL									
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-parque-das-esmeraldas-bairros-marilia-com-garagem-450m2-venda-RS3500000-id-2757518921/?source=ranking%2C2Crp									

AMOSTRA 5	R\$ 2.600.000,00
-----------	------------------



Endereço: Avenida Warner Gomes Fernandes, 131 , Parque das Esmeraldas			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	5	4
Área privativa	Valor		
350,00	R\$ 2.600.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
12	Alto	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão				Grau de fundamentação			
Comparador direto de mercado	III				II			

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)

1	400,00	R\$ 7.250,00	0,90	1,00	1,06	1,04	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 7.177,50
---	--------	--------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	-------	---	--------------

2	350,00	R\$ 8.285,71	0,90	1,00	1,03	1,00	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 7.680,86
---	--------	--------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	-------	---	--------------

3	392,00	R\$ 9.693,88	0,90	1,00	1,06	1,03	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 9.509,69
---	--------	--------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	-------	---	--------------

4	450,00	R\$ 7.777,78	0,90	1,00	1,03	1,03	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 7.420,00
---	--------	--------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	-------	---	--------------

5	350,00	R\$ 7.428,57	0,90	1,13	1,03	1,00	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 7.755,43
---	--------	--------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	-------	---	--------------

R\$ 8.087,19

R\$ 7.908,70

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)

5	R\$ 7.908,70	R\$ 5.536,09	R\$ 10.281,30
---	--------------	--------------	---------------

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)

5	R\$ 7.908,70	R\$ 7.276,74	R\$ 8.540,65
---	--------------	--------------	--------------

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
---------------	----------------	--------------	--------------------------

923.5891	11.6781	1.53	0.1598
----------	---------	------	--------

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)

343,61	R\$ 7.908,70	R\$ 2.717.507,00
--------	--------------	------------------

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 2.717.507,00
--------------------	------------------

Fator de liquidez	0,7000
-------------------	--------

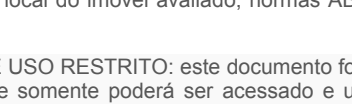
Valor de venda forçada	R\$ 1.902.000,00
------------------------	------------------

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.718.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 4 de Março de 2026



Franz Omar Flores

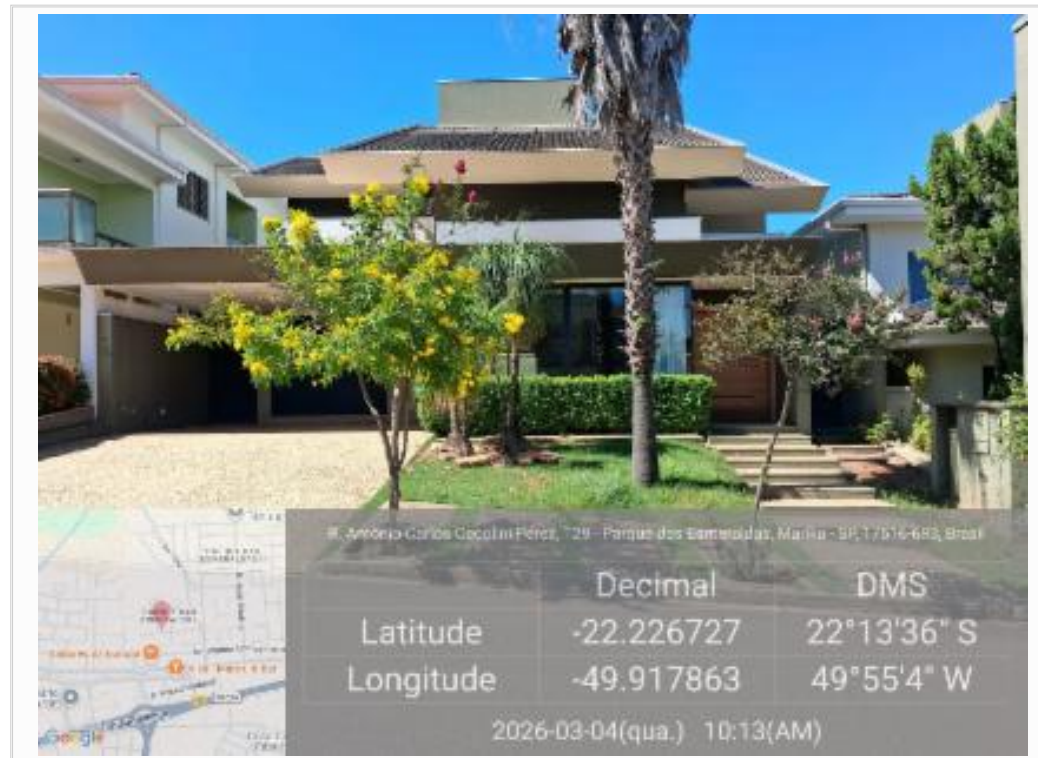
5069767167

- 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



FACHADA CONDOMÍNIO/ DATA E HORA



FACHADA AVALIANDO/ DATA E HORA



FACHADA AVALIANDO



FACHADA AVALIANDO



FACHADA AVALIANDO



ID AVALIANDO



ID LOGRADOURO



RUA LADO DIREITO



RUA LADO ESQUERDO



RUA CONDOMÍNIO



RUA CONDOMÍNIO



RUA CONDOMÍNIO



RUA AVALIANDO



RUA AVALIANDO



RUA AVALIANDO



MAPA ELEMENTOS