

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010510012	Data Solicitação 16/04/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomes Flores	CREA 5069767167
Proponente MARIA EUGENIO DA SILVA	CPF/CNPJ 171.298.178-10	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Adistão Marcon	Número 150	Complemento		
Bairro Portal Ville Azaleia	Município Boituva	UF SP	CEP 18552354	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 15.530	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE BOITUVA		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m²	154,23m²
R\$ 865,66/m²	R\$ 3.613,90/m²
R\$ 216.415,44	R\$ 557.372,35
VALOR DE MERCADO	
R\$ 774.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 490.000,00	

QUESTIONÁRIO

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)

7

05 - Ano Construção

2020

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

Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

154,23

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

0,00

21 - Área Averbada (em m²)

154,23

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Externa	-	-	-	-

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

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Portal Ville Azaleia é um bairro de classe média, localizado na cidade de Boituva/SP. Está em uma região com predominância de uso residencial unifamiliar e densidade demográfica média baixa. O zoneamento é classificado como Zona Mista. O imóvel está em uma via local e há 2 grandes eixos viários próximos ao local: R. Zélia de Lima Rosa (450 m) e Av. Joaquim Trujillo (1,1 km). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há poucos equipamentos de saúde, educação e lazer próximo ao local, em um raio de 2,0 km. O imóvel está a 2,2 km do Parque Ecológico Eugênio Walter. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local. 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-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

250,00

04 - Testada/Frente (em metros)

10,00

05 - Fundos (em metros)

10,00

06 - Lado Direito (em metros)

25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25,00

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?

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 - Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Sem

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Sem

04 - Observações Finais

Sem

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 255.000,00



Endereço

Rua Lodovico Patekoski, s/n , Portal Ville Azaleia

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 255.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

271,00

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portal-ville-azaleia-bairros-boituva-271m2-venda-RS255000-ld-2822165200/

AMOSTRA 2

R\$ 250.000,00



Endereço

Rua Augusta Vicentim Penatti, s/n , Portal Ville Azaleia

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 250.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

250,00

Médio

Topografia

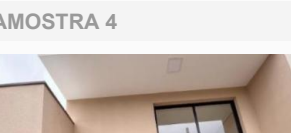
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portal-ville-azaleia-bairros-boituva-250m2-venda-RS250000-ld-860223881/

AMOSTRA 3

R\$ 240.000,00



Endereço

Rua Augusta Vicentim Penatti, s/n , Portal Ville Azaleia

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 240.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

250,00

Médio

Topografia

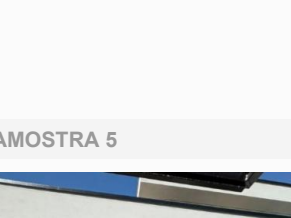
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portal-ville-azaleia-bairros-boituva-250m2-venda-RS240000-ld-2836998731/

AMOSTRA 4

R\$ 840.000,00



Endereço

Rua Antônio Vicentim, s/n , Portal Ville Azaleia

Tipo de Imóvel

Qtd. Quartos

Qtd. Banheiros

Qtd. Vagas

Casa

3

2

2

Área privativa

Valor

Idade aparente

Padrão de acabamento

Estado de conservação

145,00

R\$ 840.000,00

4

Médio

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

Padrão terreno

250,00

Médio

Topografia

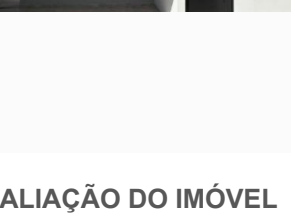
Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-casa-portal-ville-azaleia-boituva-sp-3020431522.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=27

AMOSTRA 5

R\$ 820.000,00



Endereço

Rua Yuri Camargo, s/n , Portal Ville Azaleia

Tipo de Imóvel

Qtd. Quartos

Qtd. Banheiros

Qtd. Vagas

Casa

3

2

2

Área privativa

Valor

Idade aparente

Padrão de acabamento

Estado de conservação

143,00

R\$ 820.000,00

4

Médio

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

Padrão terreno

250,00

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-nova-a-venda-3-dormitorios-1-suite-piscina-3031383521.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=2&n_pos=2

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Método Evolutivo

III

I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	7	Nova Regular	70	10,00	0,003	20	0,046
1							
2							
3							
4	4	Nova(até 5 anos)	70	5,71		20	0,024
5	4	Nova(até 5 anos)	70	5,71		20	0,024

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	154,23	R\$ 2.133,91	1,78	0,046	R\$ 3.613,90	R\$ 557.372,35
1						
2						
3						
4	145,00	R\$ 2.133,91	1,98	0,024	R\$ 4.123,74	R\$ 597.942,07
5	143,00	R\$ 2.133,91	1,98	0,024	R\$ 4.123,74	R\$ 589.694,59

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	271,00	R\$ 255.000,00	R\$ 940,96	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 863,80
2	250,00	R\$ 250.000,00	R\$ 1.000,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 900,00
3	250,00	R\$ 240.000,00	R\$ 960,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 864,00
4	250,00	R\$ 242.057,93	R\$ 968,23	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 871,41
5	250,00	R\$ 230.305,41	R\$ 921,22	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 829,10

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 865,66

R\$ 605,96

R\$ 1.125,36

SANEAMENTO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 865,66

R\$ 848,37

R\$ 882,96

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

25.2743

2.9197

1.53

0.04

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)

Valor unitário(R\$/m²)

Valor parcial (R\$)

250,00

R\$ 865,66

R\$ 216.415,44

Área construída averbada (m²)

Valor unitário (R\$/m²)

Valor parcial (R\$)

154,23

R\$ 3.613,90

R\$ 557.372,35

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 773.787,78

Fator de ajuste do mercado

1.0

Valor de avaliação ajustado

R\$ 774.000,00

Fator de liquidez

0,6329

Valor de venda forçada

R\$ 490.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 774.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 21 de Abril de 2026

Franz Omar Gomes 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



Logradouro



Numero



Lado Direito



Lado Esquerdo



Rua 1



Rua 2



Rua 3



Croqui da Amostra