LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU6344
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010327974**	**10/09/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
UILLY DE PAULA LEME		**317.563.538-59**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua João Pedro Pereira	**115**	**Lote 26 - Quadra X**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Residencial Parque dos Girassóis	**Presidente Prudente**	**SP**	**19062339**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Sobrado	**70.642**	**2º Oficial de Registro de**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m²	**211,53m²**
R$ 620,48/m²	**R$ 2.721,92/m²**
R$ 155.121,22	**R$ 575.768,37**

VALOR DE MERCADO
R$ 731.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 512.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

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
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
-

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
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
211,53

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
211,53

21 - Área Averbada (em m²)
211,53

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

25% - 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, Residencial Parque dos Girassóis é um bairro de classe média, localizado na cidade de Presidente Prudente/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: Rod. Comendador Alberto Bonfiglioli (850 m aproximadamente) e Av: Joaquim Constantino (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 3,8 km do AME Ambulatório Médico do Governo de São Paulo e a 4,7 km do Unesp - Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT).

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

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?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

15 - 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

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 201.600,00



Endereço
Rua Ambrosio Cruz Filho, s/n , Jardim Satélite

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 201.600,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
252,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-satelite-bairros-presidente-prudente-252m2-venda-RS201600-id-2821187430/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 89.900,00



Endereço
Rua José Morales, s/n , Jardim Itaipu

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 89.900,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	**Médio**	**Declive de 5% a 10%**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-itaipu-bairros-presidente-prudente-150m2-venda-RS89900-id-2892257525/?source=showcase%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 160.000,00



Endereço
Rua João Pedro Pereira, 392 , Residencial Parque dos Girassóis

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 160.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Declive de 5% a 10%**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-presidente-prudente-residencial-parque-dos-girassois-RS160000/id-45867865/

AMOSTRA 4 — R$ 640.000,00



Endereço
Rua José Berlott, 155 , Residencial Universitário

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**6**

Área privativa	Valor
223,00	**R$ 640.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
243,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-universitario-bairros-presidente-prudente-com-garagem-223m2-venda-RS640000-id-2891673580/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 700.000,00



Endereço
Rua Ida Ocolati Drimel, 158 , Residencial Florenza

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

Área privativa	Valor
161,00	**R$ 700.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
297,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-presidente-prudente-residencial-florenza-297m2-RS700000/id-26955119/

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							
4	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	211,53	R$ 2.235,58	1,39	0,122	R$ 2.721,92	R$ 575.768,37
1						
2						
3						
4	223,00	R$ 2.235,58	1,20	0,164	R$ 2.242,73	R$ 500.129,65
5	161,00	R$ 2.235,58	1,56	0,164	R$ 2.915,55	R$ 469.404,20

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	252,00	R$ 201.600,00	R$ 800,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 720,00
2	150,00	R$ 89.900,00	R$ 599,33	1,00	0,90	0,94	1,00	1,11	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 566,37
3	250,00	R$ 160.000,00	R$ 640,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,11	-	-	-	-	-	1,110	S	R$ 639,36
4	243,00	R$ 139.870,35	R$ 575,60	1,00	0,90	0,99	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 512,86
5	297,00	R$ 230.595,80	R$ 776,42	1,00	0,90	1,04	0,91	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 663,84

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 620,48**	**R$ 434,34**	**R$ 806,63**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 620,48**	**R$ 564,63**	**R$ 676,34**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
81.6255	**13.1551**	**1.53**	**0.18**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
250,00	**R$ 620,48**	**R$ 155.121,22**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
211,53	**R$ 2.721,92**	**R$ 575.768,37**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 730.889,59**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 731.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 512.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 731.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 17 de Setembro de 2026



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



ID avaliando



Vizinho lado direito



Vizinho lado direito



Vizinho lado esquerdo



Vizinho lado esquerdo



ID logradouro



Rua lado direito



Rua lado esquerdo



Mapa elementos