LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAN7169
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010321396**	**30/09/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
ROBERTO BASSI		**786.612.699-20**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua João Rodrigues da Silva	**171**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim dos Ipês	**Sumaré**	**SP**	**13178865**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**94344**	**1**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m²	179,55m²
R$ 715,94/m²	R$ 3.012,57/m²
R$ 178.985,06	R$ 540.906,54

VALOR DE MERCADO

R$ 720.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 504.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção
2015

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
2

12 - N° de Dormitórios
3

13 - N° de Vagas Cobertas
2

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)
179,55

21 - Área Averbada (em m²)
179,55

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

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
O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: R. José Gomes de Oliveira 170 m e à 500 m da Av. Ângelo Campo Dall'Orto. O local está à aproximadamente à 400 m do Delícia Dos Pães, à 300 m da Peixaria e à 900 m do GoodBom Supermercados. 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)
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 habitalidade?
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 - sem acompanhante

02 - Nome Acompanhante Vistoria
sem acompanhante

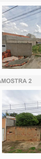
03 - Contato Telefônico Acompanhante
sem acompanhante

04 - Observações Finais
vistoria elaborada através de aspectos externos

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 210.000,00



Endereço
Rua Raimundo Nonato da Silva, s/n , Jardim dos Ipês II

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 210.000,00

Área do terreno
250,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-antonia-nova-veneza-bairros-sumare-250m2-venda-RS210000-id-2818532237/?source=ranking%3Acp

AMOSTRA 2

R$ 215.000,00



Endereço
Rua Dez, 798 , Jardim Minesapolis (Nova Veneza)

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 215.000,00

Área do terreno
250,00

Padrão terreno
Alto

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-antonia-nova-veneza-bairros-sumare-250m2-venda-RS215000-id-2823310045/?source=ranking%3Acp

AMOSTRA 3

R$ 200.000,00



Endereço
Rua Onze, s/n , Jardim Santa Eliza (Nova Veneza)

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 200.000,00

Área do terreno
250,00

Padrão terreno
Alto

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-antonia-nova-veneza-bairros-sumare-250m2-venda-RS200000-id-2654132254/?source=ranking%3Acp

AMOSTRA 4

R$ 599.700,00



Endereço
Rua Jorge Luiz Palma, 93 , Jardim dos Ipês

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
2

Qtd. Vagas
2

Área privativa
125,00

Valor
R$ 599.700,00

Idade aparente
10

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
259,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://dut.imb.br/imovel/CA0228I5-comprar-casa-jardim-dos-ipes-sumare-sp

AMOSTRA 5

R$ 318.000,00



Endereço
Rua Wilson Domingos Consulin, 764 , Jardim Maria Antonia (Nova Veneza)

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
3

Área privativa
102,00

Valor
R$ 318.000,00

Idade aparente
20

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
250,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://lifeimoveissp.com.br/imovel/casa-jardim-maria-antonia-nova-veneza-sumare-sp-3-quartos-102m2-LF9404152

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	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
1							
2							
3							
4	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
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	179,55	R$ 2.108,47	1,56	0,084	R$ 3.012,57	R$ 540.906,54
1						
2						
3						
4	125,00	R$ 2.108,47	1,56	0,084	R$ 3.012,92	R$ 376.614,91
5	102,00	R$ 2.108,47	0,91	0,164	R$ 1.607,56	R$ 163.971,63

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	250,00	R$ 210.000,00	R$ 840,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 756,00
2	250,00	R$ 215.000,00	R$ 860,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 774,00
3	250,00	R$ 200.000,00	R$ 800,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 720,00
4	259,00	R$ 223.085,09	R$ 861,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 775,20
5	250,00	R$ 154.028,37	R$ 616,11	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 554,50

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 715,94**	**R$ 501,16**	**R$ 930,72**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 715,94**	**R$ 452,33**	**R$ 779,55**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
92.9598	**12.9843**	**1.53**	**0.1777**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
250,00	**R$ 715,94**	**R$ 178.985,06**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
179,55	**R$ 3.012,57**	**R$ 540.906,54**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 719.891,60**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor da avaliação ajustado	**R$ 720.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 504.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 720.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 3 de Outubro 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



Fachada



Identificação numérica do imóvel



Imóvel vizinho



Imóvel vizinho



Imóvel vizinho



Identificação do logradouro



Logradouro



Logradouro



Mapa de elementos