

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010467707	Data Solicitação 06/04/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente ELIZANGELA DE SOUZA NASCIMENTO	CPF/CNPJ 306.366.678-55	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Quinze de Novembro	Número 8-80	Complemento Apto nº13, Tipo C, Edifício San Francisco	
Bairro Centro	Município Bauru	UF SP	CEP 17015041
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 3.768 / 3.769	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI BAURU - SP	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
87,40m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 2.895,17/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 253.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 177.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 50
05 - Ano Construção 1976	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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 87,40
19 - Área Comum (em m²) 8,72	20 - Área Total (em m²) 96,12
21 - Área Averbada (em m²) 96,12	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 12	02 - Unidades por Andar 3
03 - N° Total de Unidades 36	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite 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	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 residências, em sua maioria horizontais. O imóvel encontra-se em uma via coletora da região e há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Duque de Caxias (350 m aproximadamente) e Av. Nações Unidas (1,2 Km aproximadamente). O imóvel está à aproximadamente 140 m do Senai Bauru, 600 m do Hospital de Base de Bauru e 800 m da Prefeitura Municipal de Bauru. 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.	

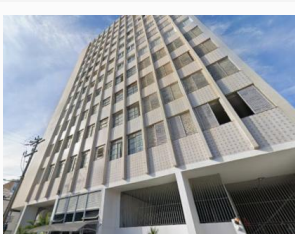
12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal	13 - Fatores Valorizantes Nenhum
--	-------------------------------------

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 2,00

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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais .

AMOSTRAS



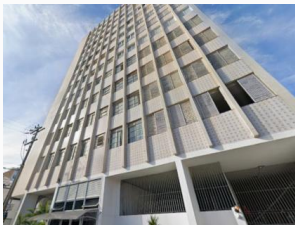
Endereço

Rua Quinze de Novembro, 8-80 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
70,00	R\$ 170.000,00	R\$ 2.428,57	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
47	Médio	Regular	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-bauru-centro-70m2-RS170000/id-39356140/			

AMOSTRA 2

R\$ 210.000,00



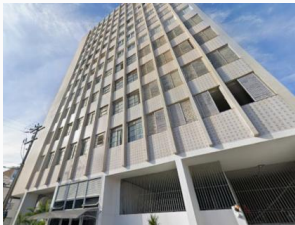
Endereço

Rua Quinze de Novembro, 8-80 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
83,00	R\$ 210.000,00	R\$ 2.530,12	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
47	Médio	Regular	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-bauru-centro-83m2-RS210000/id-35994663/			

AMOSTRA 3

R\$ 280.000,00



Endereço

Rua Quinze de Novembro, 8-80 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
98,00	R\$ 280.000,00	R\$ 2.857,14	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
47	Médio	Regular	
URL			
https://www.casaecia.com.br/915/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-centro-bauru-sp			

AMOSTRA 4

R\$ 440.000,00



Endereço

Rua Azarias Leite, 10-38 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
110,00	R\$ 440.000,00	R\$ 4.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
44	Médio	Regular	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-bauru-centro-110m2-RS440000/id-40798126/			

AMOSTRA 5

R\$ 340.000,00



Endereço

Rua Engenheiro Saint Martin, 16-64 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	3	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
100,00	R\$ 340.000,00	R\$ 3.400,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
50	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-bauru-com-garagem-100m2-venda-RS340000-id-2692604367/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	-------------------------	-----------------------------

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	70,00	R\$ 2.428,57	0,90	1,11	1,00	0,95	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 2.316,86
2	83,00	R\$ 2.530,12	0,90	1,11	1,00	0,99	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 2.504,82
3	98,00	R\$ 2.857,14	0,90	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 2.648,57
4	110,00	R\$ 4.000,00	0,90	1,00	0,90	1,06	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 3.456,00
5	100,00	R\$ 3.400,00	0,90	1,00	1,13	1,03	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 3.549,60
		R\$ 3.043,17												R\$ 2.895,17
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 2.895,17	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.026,62	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.763,72

SANEAMENTO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 2.895,17	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.506,53	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.283,81
Desvio padrão 567.9875	Coef. Variação 19.6185	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.2685

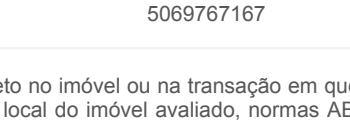
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²) 87,40	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.895,17	Valor parcial (R\$) R\$ 253.037,82

MATRÍCULAS				
Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
3768	Apartamento	R\$ 226.402,26	0,7000	R\$ 158.481,58
3769	Vaga	R\$ 26.635,56	0,7000	R\$ 18.644,89

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 253.037,82
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 177.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 253.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 8 de Abril 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 do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada, Data e Hora



Identificação do Condomínio



Identificação do Condomínio



Placa de Rua



Placa de Rua Lateral



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Rua Lateral Direita



Rua Lateral Esquerda



Vizinho Direito



Vizinho Esquerdo



Mapa de Elementos