

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 18/07/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente Raiza Rodrigues Capestrano		CPF/CNPJ 424.217.348-27

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Cardeal Leme	Número 300	Complemento Apto 34 BI 11A - Cond Dom Manoel da Silveira D'Elb	
Bairro Vila Virgínia	Município Ribeirão Preto	UF SP	CEP 14030270
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 158.550	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Ribeirão Preto	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II
GRAU DE PRECISÃO	III
ÁREA PRIVATIVA	55,08m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.538,93/m²
VALOR DE MERCADO	R\$ 195.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA	R\$ 136.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
05 - Ano Construção 1980	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 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 55,08
19 - Área Comum (em m²) 4,20	20 - Área Total (em m²) 59,28
21 - Área Averbada (em m²) 55,08	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
Sala	1	cerâmico	Pintura	laje
Cozinha	1	cerâmico	azulejo	laje
Copa	1	cerâmico	Pintura	laje
Área de Serviço	1	cerâmico	azulejo	laje
Banheiro	1	cerâmico	Pintura	laje
Dormitórios	2	cerâmico	azulejo	laje

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 4	02 - Unidades por Andar 2
03 - N° Total de Unidades 8	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone Jardins Loja de Conveniência TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado 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 Shopping 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 Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Vila Virgínia é um bairro de classe média, localizado na cidade de Ribeirão Preto/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais multifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média-alta e em sua proximidade a predominância é de média-alta. O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 1 grande eixo viário próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel; é a via arterial: Av. Caramuru (6000 m aproximadamente). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 1,6 km do Hospital São Paulo e a 2,7 km do Shopping Santa Úrsula. Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma estabilidade a curto e médio prazo.	
12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal	13 - Fatores Valorizantes Nenhum

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,29	

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? Não
07 - Observações Em vistoria foi informado que o imóvel avaliando tem direito a 1 vaga, no entanto, a matrícula nº 158.550 não menciona a existência de vaga de garagem no imóvel. Para efeito de avaliação, será considerado o apartamento sem vaga de garagem.	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Zelador	02 - Nome Acompanhante Vistoria Felipe
03 - Contato Telefônico Acompanhante .	04 - Observações Finais Em vistoria foi informado que o imóvel avaliando tem direito a 1 vaga, no entanto, a matrícula nº 158.550 não menciona a existência de vaga de garagem no imóvel. Para efeito de avaliação, será considerado o apartamento sem vaga de garagem.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 190.000,00
	Endereço Rua Cardeal Leme, 300 , Vila Virgínia
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 55,00
	Valor R\$ 190.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.454,55
	Idade aparente 30
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-vila-virginia-de-55-00m-com-3015146924.html
AMOSTRA 2	R\$ 230.000,00
	Endereço Rua Cardeal Leme, 300 , Vila Virgínia
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 55,00
	Valor R\$ 230.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.181,82
	Idade aparente 30
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-irginia-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-55m2-venda-RS230000-id-2756833753/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 3	R\$ 189.000,00
	Endereço Rua Paulo de Frontim, 2005 , Vila Virgínia
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 42,00
	Valor R\$ 189.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.500,00
	Idade aparente 30
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-ribeirao-preto-vila-irginia-46m2-RS189000/id-30394019/?relatedAds=true
AMOSTRA 4	R\$ 185.000,00
	Endereço Rua Juruá, 1215 , Vila Virgínia
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 42,00
	Valor R\$ 185.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.404,76
	Idade aparente 30
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-ribeirao-preto-jardim-maria-gorettil-42m2-RS185000/id-31649749/?relatedAds=true
AMOSTRA 5	R\$ 212.000,00
	Endereço Rua Juruá, 891 , Jardim Maria Goretti
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 42,00
	Valor R\$ 212.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.047,62
	Idade aparente 30
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-irginia-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS212000-id-2761730913/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	55,00	R\$ 3.454,55	0,95	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.117,73
2	55,00	R\$ 4.181,82	0,95	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 3.575,46
3	42,00	R\$ 4.500,00	0,95	0,90	1,00	0,93	-	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 3.548,25
4	42,00	R\$ 4.404,76	0,95	0,90	1,00	0,93	-	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 3.473,15
5	42,00	R\$ 5.047,62	0,95	0,90	1,00	0,93	-	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 3.980,05
		R\$ 4.317,75												R\$ 3.538,93

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.538,93	R\$ 2.477,25	R\$ 4.600,61

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.538,93	R\$ 3.328,66	R\$ 3.749,20
Desvio padrão	Coeff. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
307.3033	8.6835	1.53	0.1188

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
55,08	R\$ 3.538,93	R\$ 194.924,14

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 194.924,14
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 136.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 195.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 23 de Julho 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/ data e hora



Fachada



Fachada



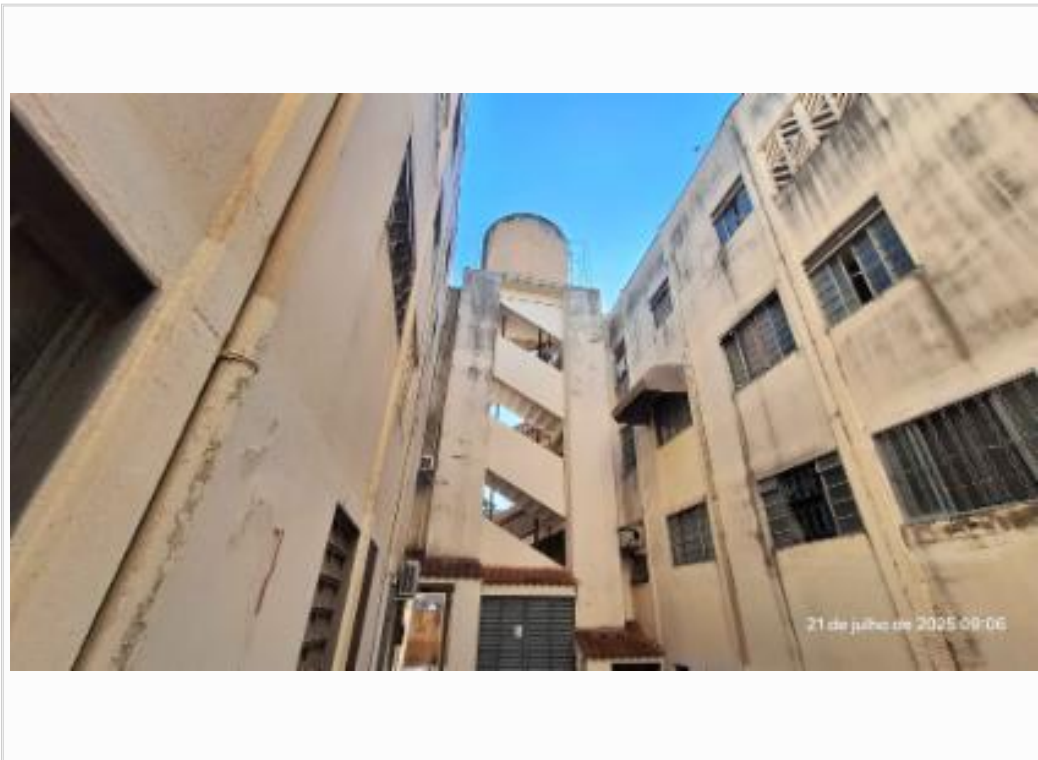
Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



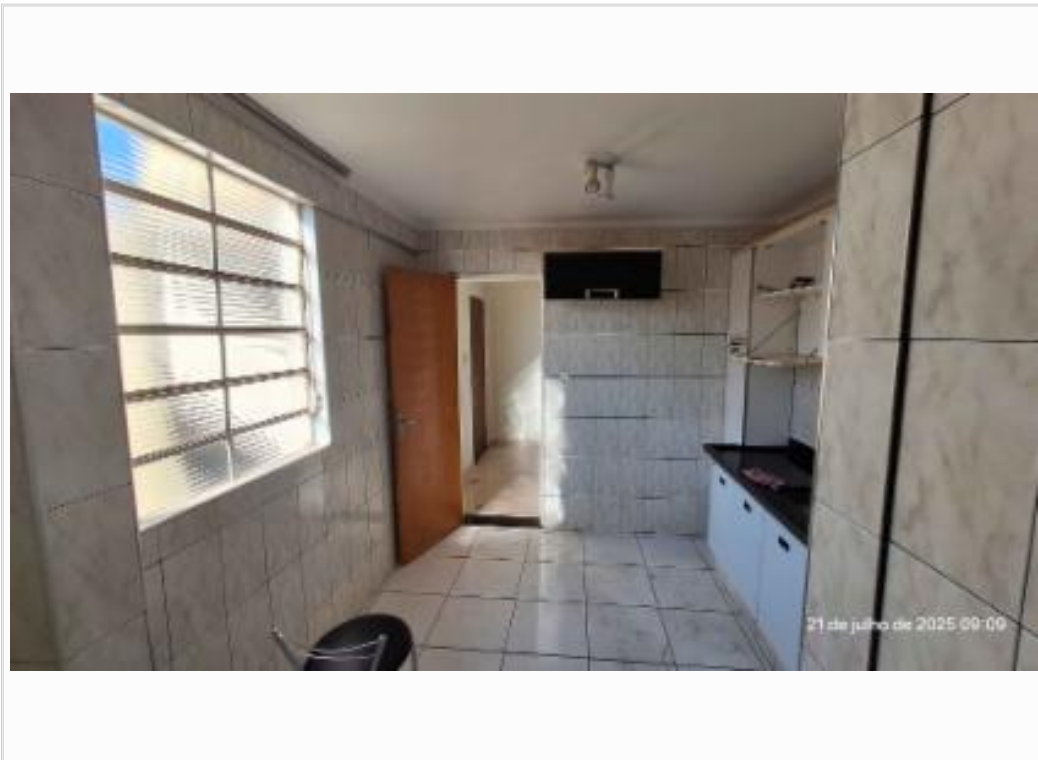
ID condomínio



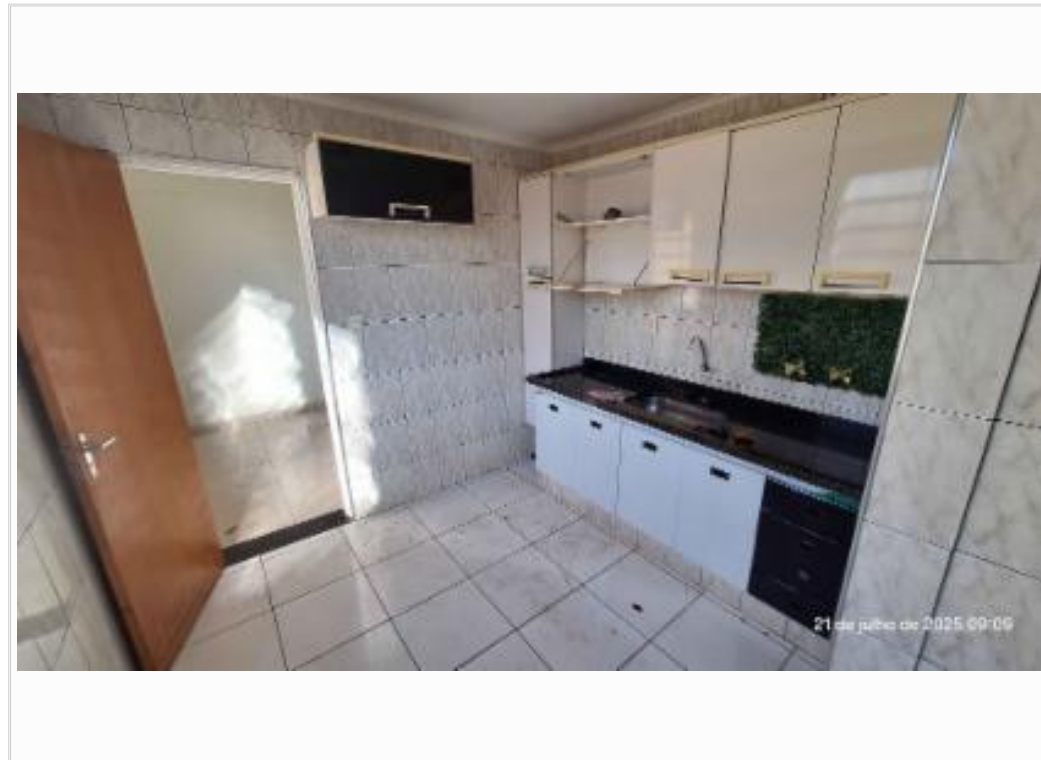
ID bloco



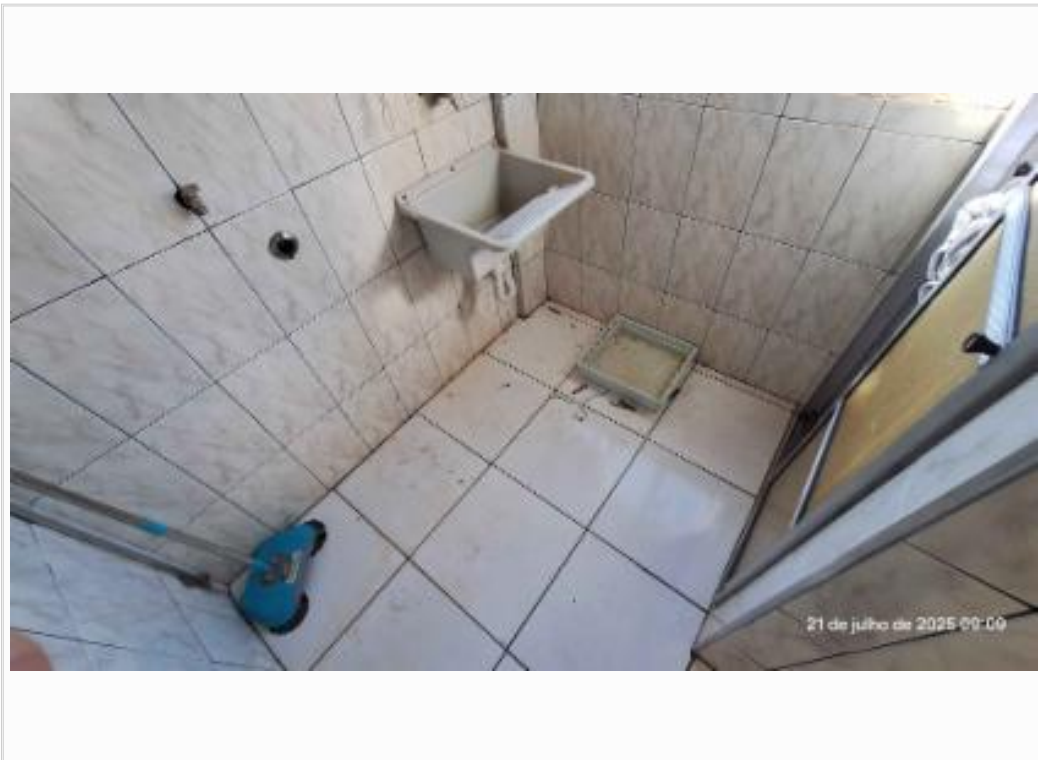
ID avaliando



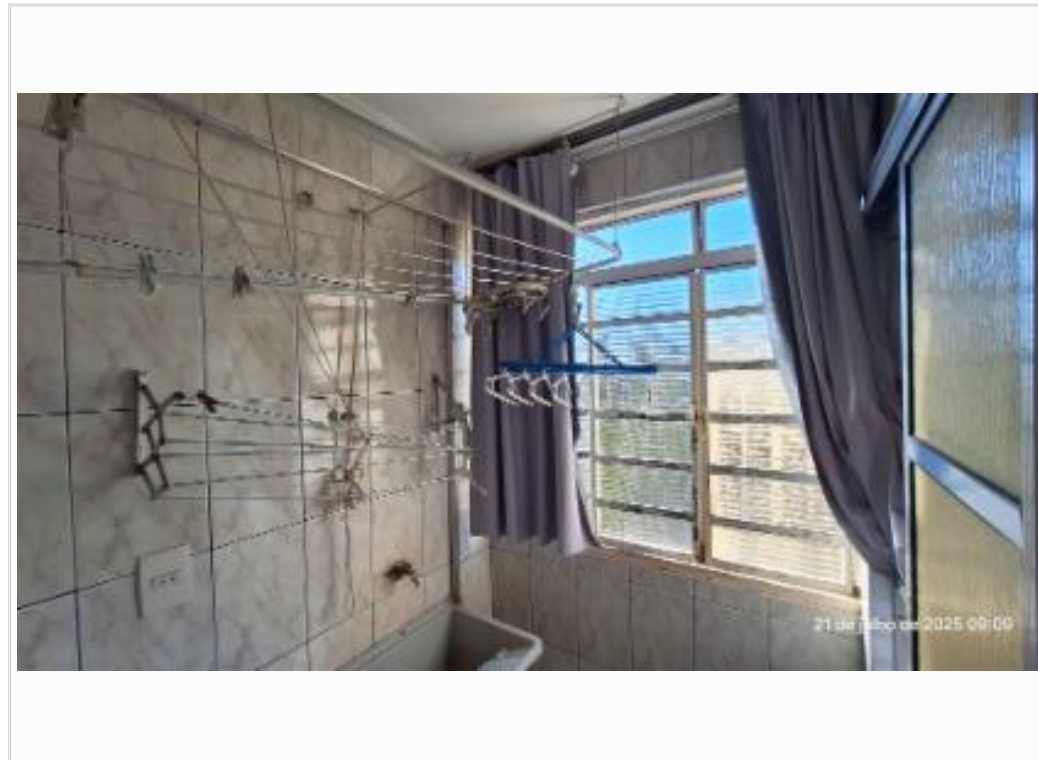
Cozinha



Cozinha



Área de Serviço



Área de Serviço



Sala



Sala



Dormitório 1



Dormitório 1



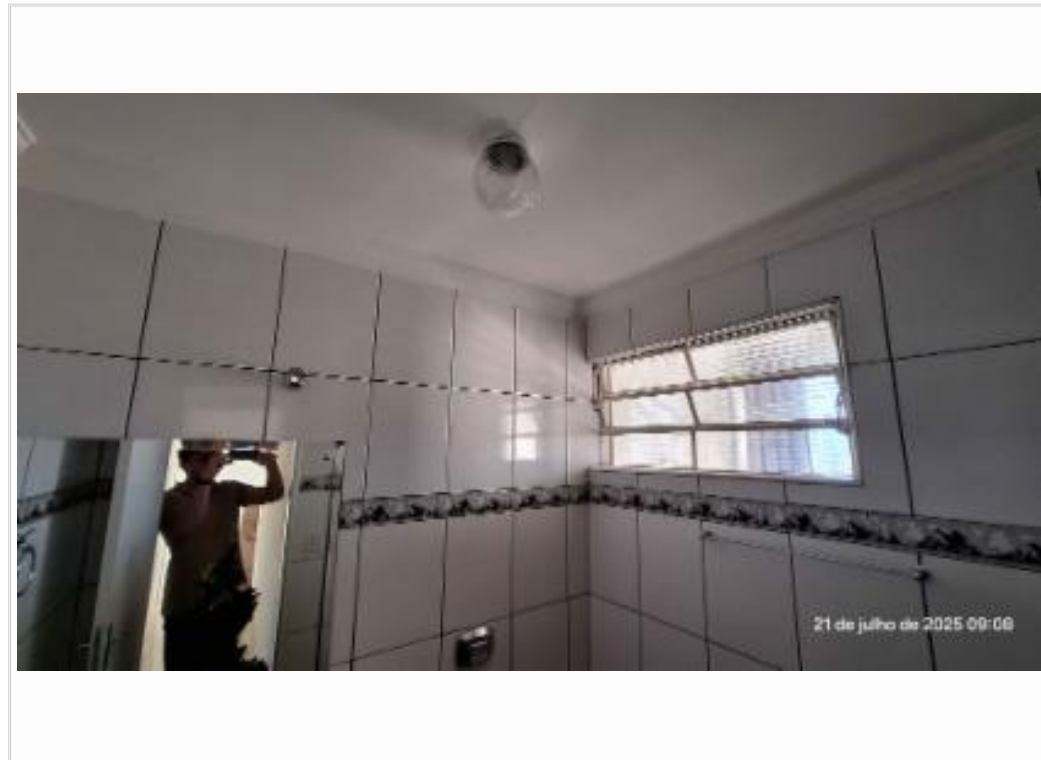
Dormitório 2



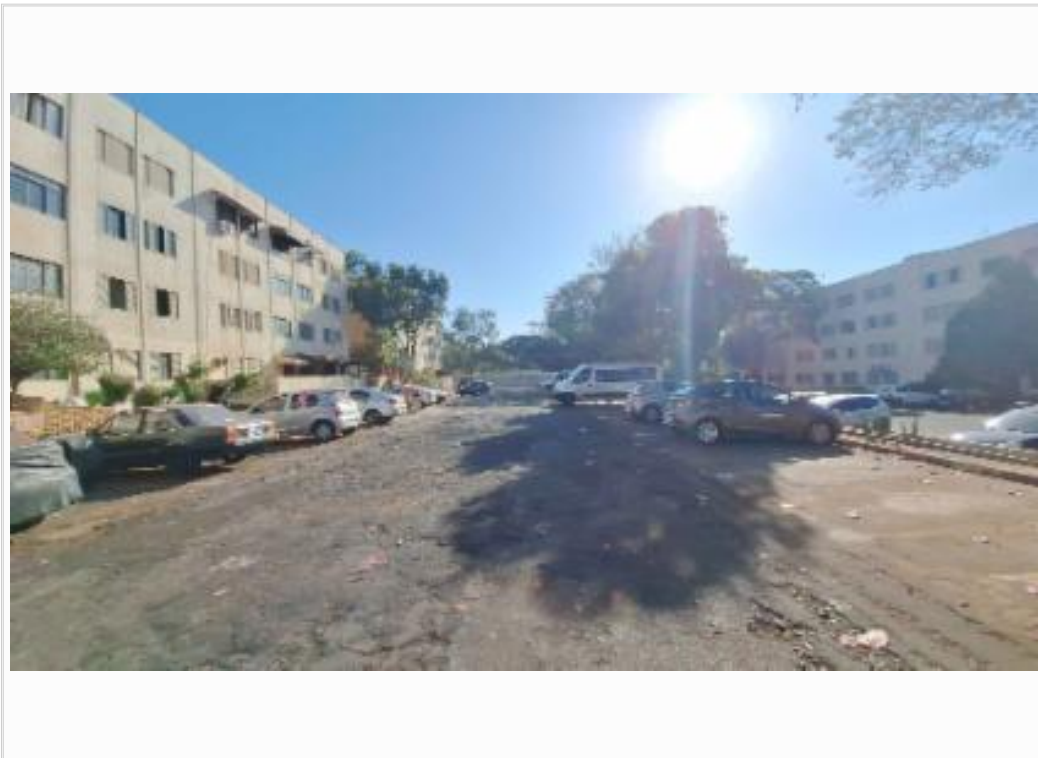
Dormitório 2



Banheiro



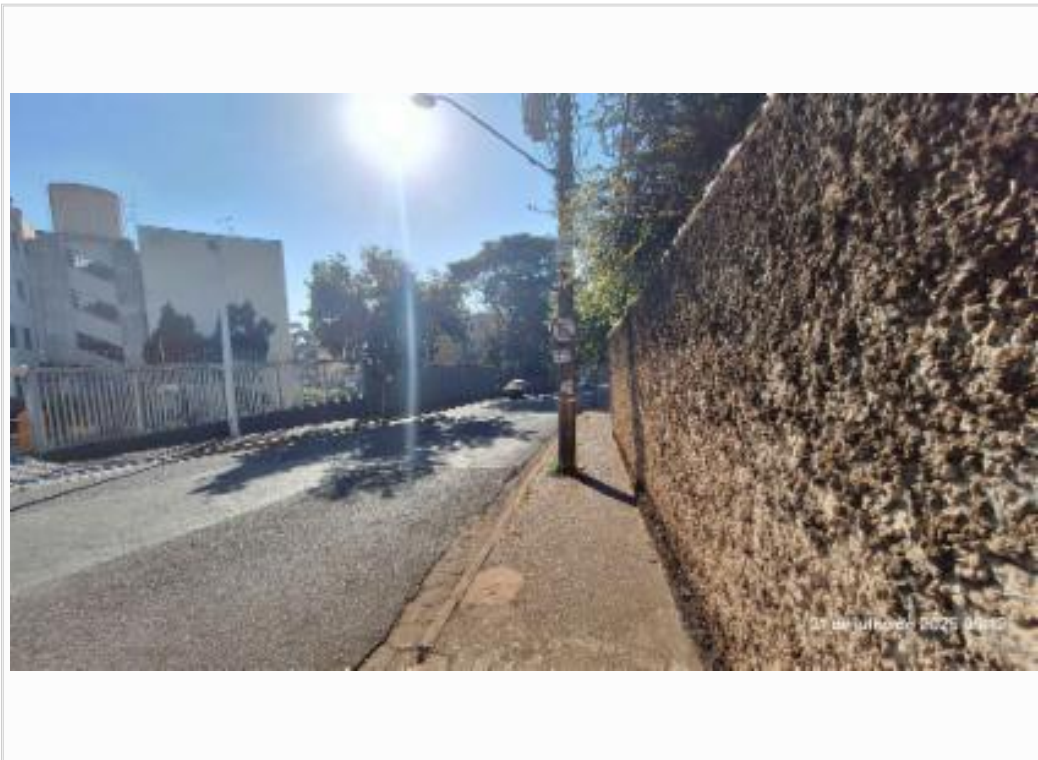
Banheiro



Estacionamento



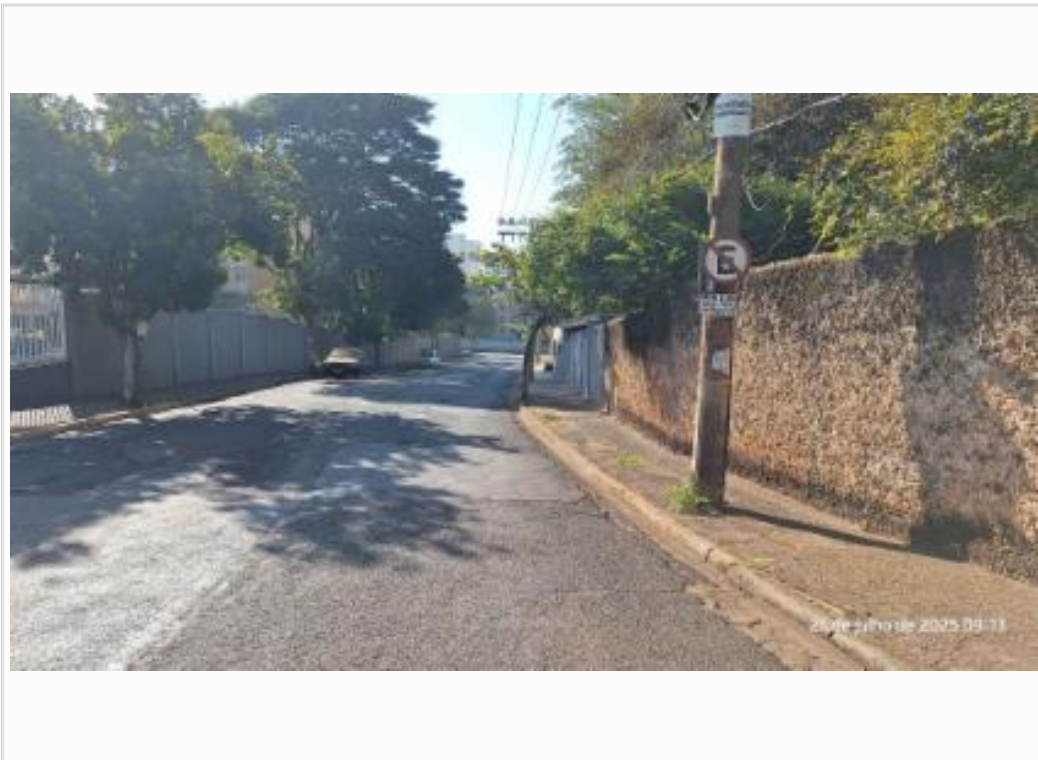
ID logradouro



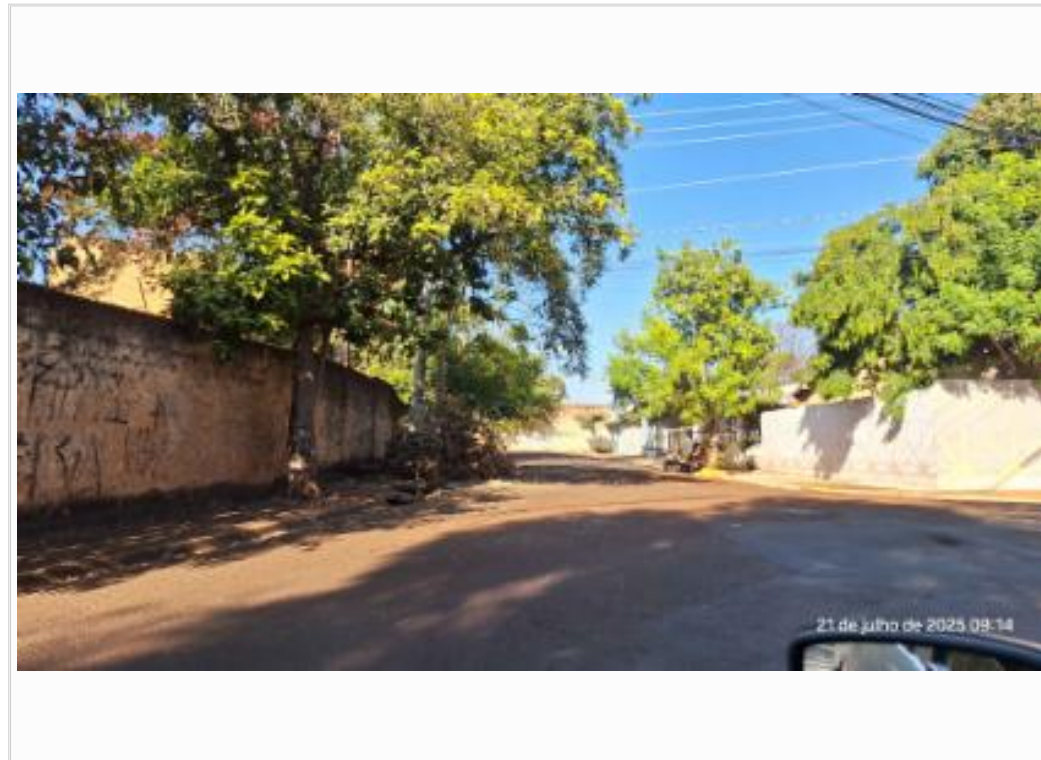
Rua lado esquerdo



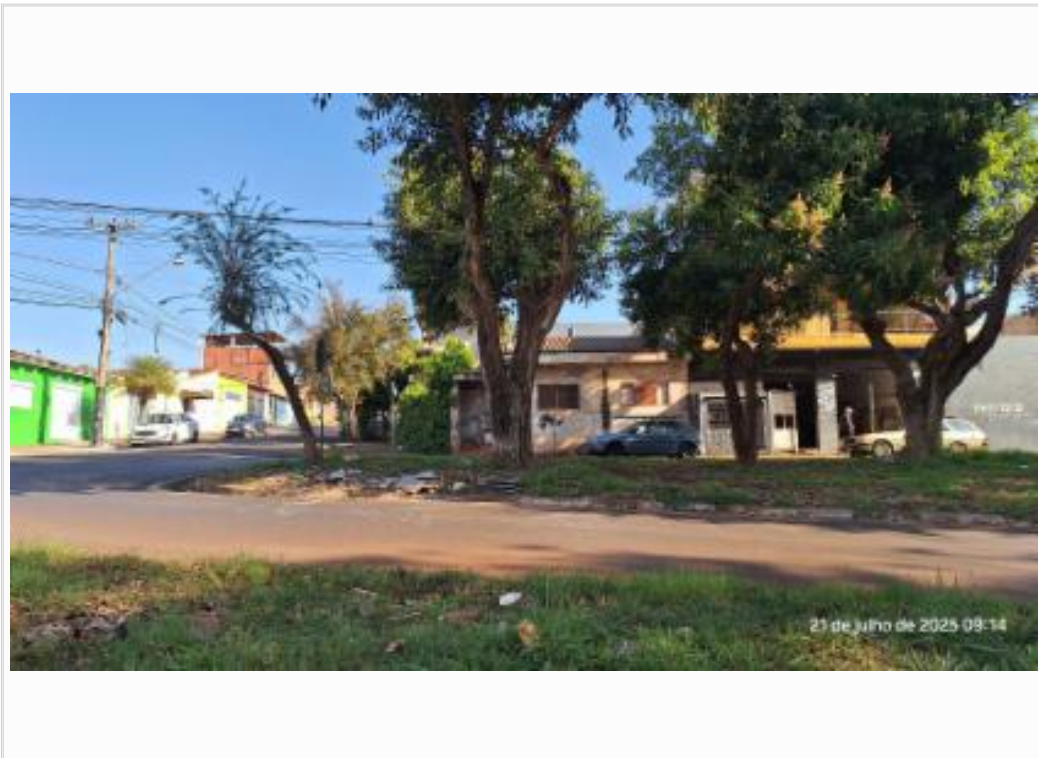
Rua lado direito



Rua



Rua



Rua



Rua



Mapa elementos