

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010302266	Data Solicitação 02/06/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente TATIANE ANGÉLICA DORNELLA	CPF/CNPJ 402.748.808-30	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Santa Lúcia	Número 1-4	Complemento LOTE 14, QUADRA A	
Bairro Jardim Redentor	Município Bauru	UF SP	CEP 17032140
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 137.194	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE BAURU/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
198,07m²	41,86m²
R\$ 583,76/m²	R\$ 1.804,82/m²
R\$ 115.624,69	R\$ 75.549,56
VALOR DE MERCADO	
R\$ 191.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 134.000,00	

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) 20
05 - Ano Construção 2000	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 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 41,86
21 - Área Averbada (em m²) 41,86	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	
24 - Cômodos	
</	

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 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 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: à 170 m da Av. Cruzeiro do Sul e à 600 m da Eng. Helio Police. O local está à aproximadamente à 650 m do Cemitério Municipal Jardim Redentor, à 4,7 km do Boulevard Shopping Bauru, à 5,2 km do centro da cidade. O imóvel está à 5,2 km do Terminal Rodoviário de Bauru e 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 198,07	04 - Testada/Frente (em metros) 7,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 17,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	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? Não	04 - Observações A matrícula averba uma área construída de 41,86 m². Foi realizado a vistoria externa, mas é possível verificar que existe área não averbada.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Vistoria externa. Não é possível verificar.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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 vistoria externa

AMOSTRAS

<

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	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
2	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
3	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
4	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	41,86	R\$ 2.172,71	1,05	0,209	R\$ 1.804,82	R\$ 75.549,56
1	120,00	R\$ 2.172,71	0,91	0,209	R\$ 1.563,94	R\$ 187.672,61
2	125,00	R\$ 2.172,71	0,91	0,164	R\$ 1.652,91	R\$ 206.613,86
3	92,00	R\$ 2.172,71	1,05	0,121	R\$ 2.005,30	R\$ 184.487,85
4	139,10	R\$ 2.172,71	1,20	0,209	R\$ 2.062,34	R\$ 286.870,98
5						

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	200,00	R\$ 107.327,39	R\$ 536,64	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 531,27
2	200,00	R\$ 113.386,14	R\$ 566,93	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 561,26
3	200,00	R\$ 129.802,15	R\$ 649,01	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 584,11
4	251,50	R\$ 143.129,02	R\$ 569,10	1,06	0,90	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 594,14
5	180,00	R\$ 120.000,00	R\$ 666,67	0,98	0,90	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 648,00

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\$ 583,76	R\$ 408,63	R\$ 758,88

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 583,76	R\$ 554,14	R\$ 613,38

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
43.2897	7.4157	1.53	0.1015

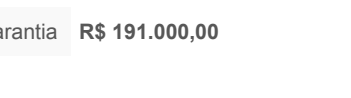
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
198,07	R\$ 583,76	R\$ 115.624,69
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
41,86	R\$ 1.804,82	R\$ 75.549,56

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 191.174,26
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 191.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 134.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 191.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 7 de Junho 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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada / Data e Hora



Logradouro



Número da Fachada



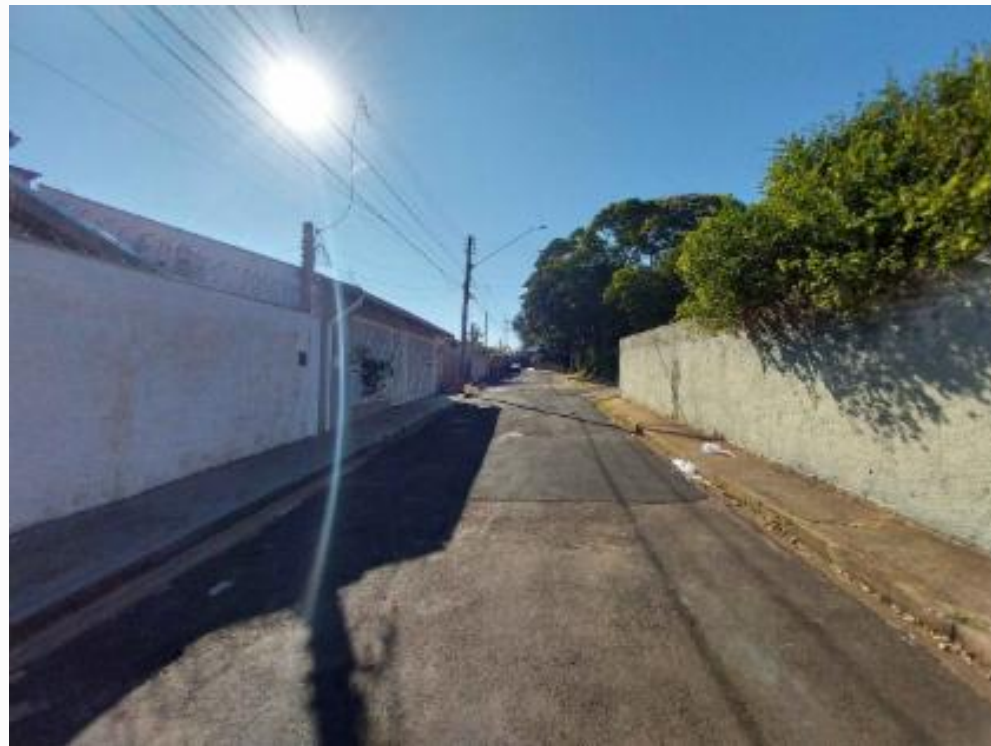
Rua São Bartolomeu



Rua São Bartolomeu



Rua São Bartolomeu



Rua São Bartolomeu



Vizinho da Esquerda



Vizinho da Esquerda



Rua Lado Direito



Rua Lado Esquerdo



Praça



Mapa dos Elementos