

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010225268	Data Solicitação 03/07/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente MARIA APARECIDA DE SOUSA		CPF/CNPJ 263.909.358-46

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Itapoama	Número 88	Complemento Quadra 125, Lote 29	
Bairro Morada da Praia	Município Bertioga	UF SP	CEP 11270300
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 95.559	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI SANTOS - SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA CONSTRUÍDA 136,68m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²) R\$ 6.006,82/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 821.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 575.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício 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 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 136,68
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 136,68
21 - Área Averbada (em m²) 136,68	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	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 Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Comercial	10 - Situação do Bairro Antigo

11 - Limites do Bairro
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Morada da Praia é um bairro de classe alta, localizado na cidade de Bertiooga /SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas 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 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. Itapuã (448 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 5,34 km da praia

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-alto	13 - Fatores Valorizantes Vista Mar
--	---

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 252,00	04 - Testada/Frente (em metros) 6,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	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 Vistoria externa
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Vistoria externa
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? Não
11 - Observações Vistoria externa	12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	14 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
19 - 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
Por se tratar-se de uma vistoria externa não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 1.200.000,00

	Endereço Rua Flamengo, 91 , Morada da Praia	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Tipo de Imóvel Casa	Valor R\$ 1.200.000,00		
	Área privativa 150,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Idade aparente 1		Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-com-3-quartos-a-venda-em-morada-da-praia-3008003231.html			

AMOSTRA 2 R\$ 899.999,00

	Endereço Avenida Itapuã, 0 , Morada da Praia	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
	Tipo de Imóvel Casa	Valor R\$ 899.999,00		
	Área privativa 131,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Idade aparente 5		Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 252,00	Padrão terreno Médio		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-em-avenida-itapuã-morada-da-3014021908.html			

AMOSTRA 3 R\$ 898.190,00

	Endereço Rua Guarita, 75 , Morada da Praia	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
	Tipo de Imóvel Casa	Valor R\$ 898.190,00		
	Área privativa 120,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Idade aparente 1		Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 252,00	Padrão terreno Médio		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-em-rua-guarita-morada-da-praia-2987069773.html			

AMOSTRA 4 R\$ 1.300.000,00

	Endereço Rua Guanabara, 620 , Morada da Praia	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Tipo de Imóvel Casa	Valor R\$ 1.300.000,00		
	Área privativa 148,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Idade aparente 8		Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-a-venda-morada-da-praia-bertiooga-2995028582.html			

AMOSTRA 5 R\$ 960.000,00

	Endereço Rua do Guarujá, 0 , Morada da Praia	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Tipo de Imóvel Casa	Valor R\$ 960.000,00		
	Área privativa 130,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Idade aparente 8		Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 252,00	Padrão terreno Médio		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-com-3-quartos-a-venda-em-morada-da-praia-3008003330.html			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	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	150,00	R\$ 8.000,00	0,90	0,91	0,92	1,02	1,00	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 6.120,00
2	131,00	R\$ 6.870,22	0,90	1,00	0,95	0,99	1,00	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 5.812,21
3	120,00	R\$ 7.484,92	0,90	1,00	0,92	0,97	1,00	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 5.995,42
4	148,00	R\$ 8.783,78	0,90	0,91	0,97	1,02	0,90	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 6.324,32
5	130,00	R\$ 7.384,62	0,90	0,91	0,97	0,99	1,00	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 5.782,16
		R\$ 7.704,71												R\$ 6.006,82

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.006,82	R\$ 4.204,77	R\$ 7.808,87

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.006,82	R\$ 5.853,02	R\$ 6.160,62

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
224.7747	3,742	1,53	0,0512

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
136,68	R\$ 6.006,82	R\$ 821.012,32

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 821.012,32
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 575.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

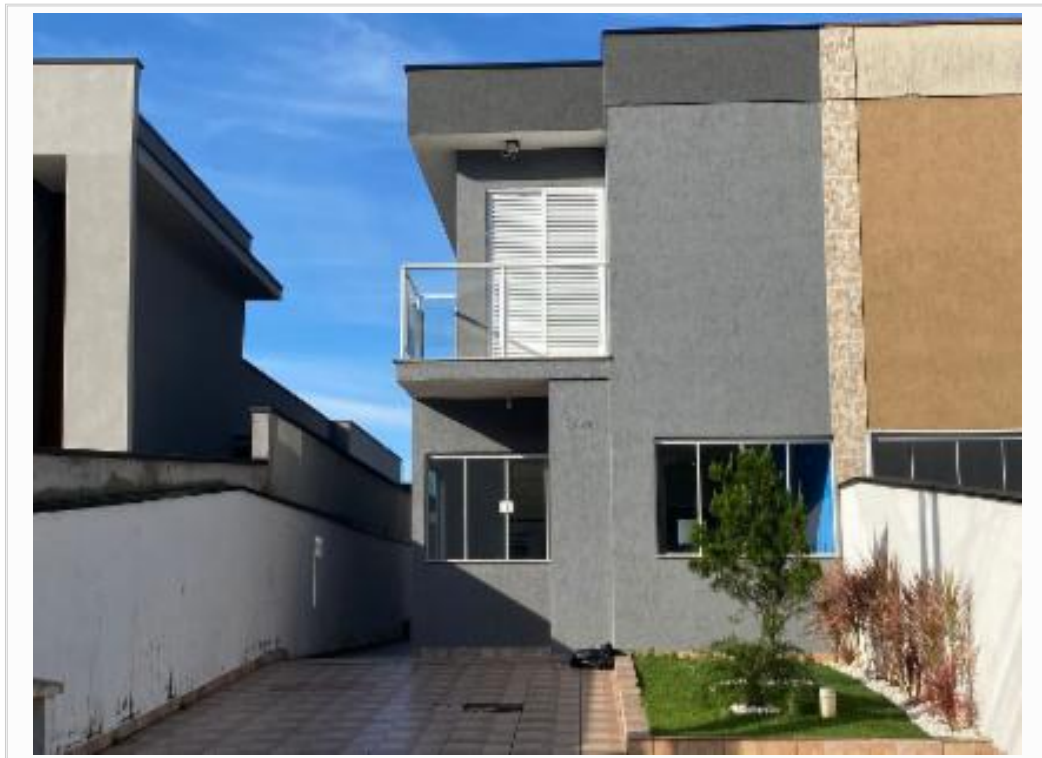
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 821.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 21 de Agosto 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



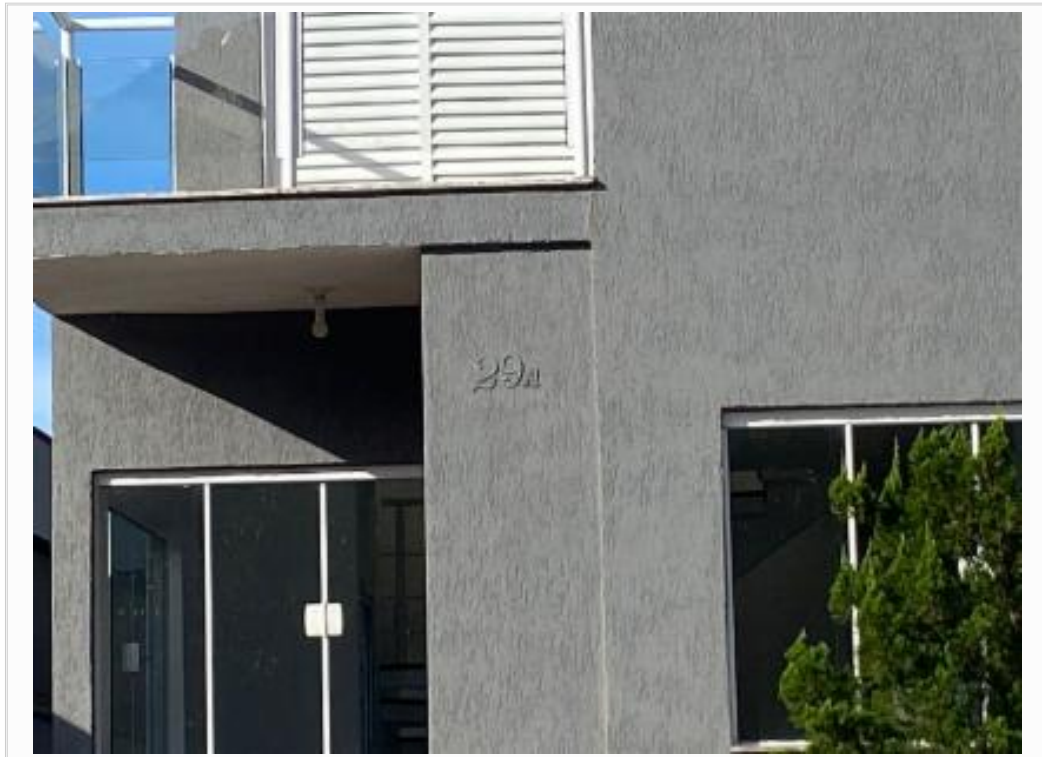
FACHADA



FACHADA



FACHADA/ DATA E HORA



ID DO AVALIANDO



FRONTAL



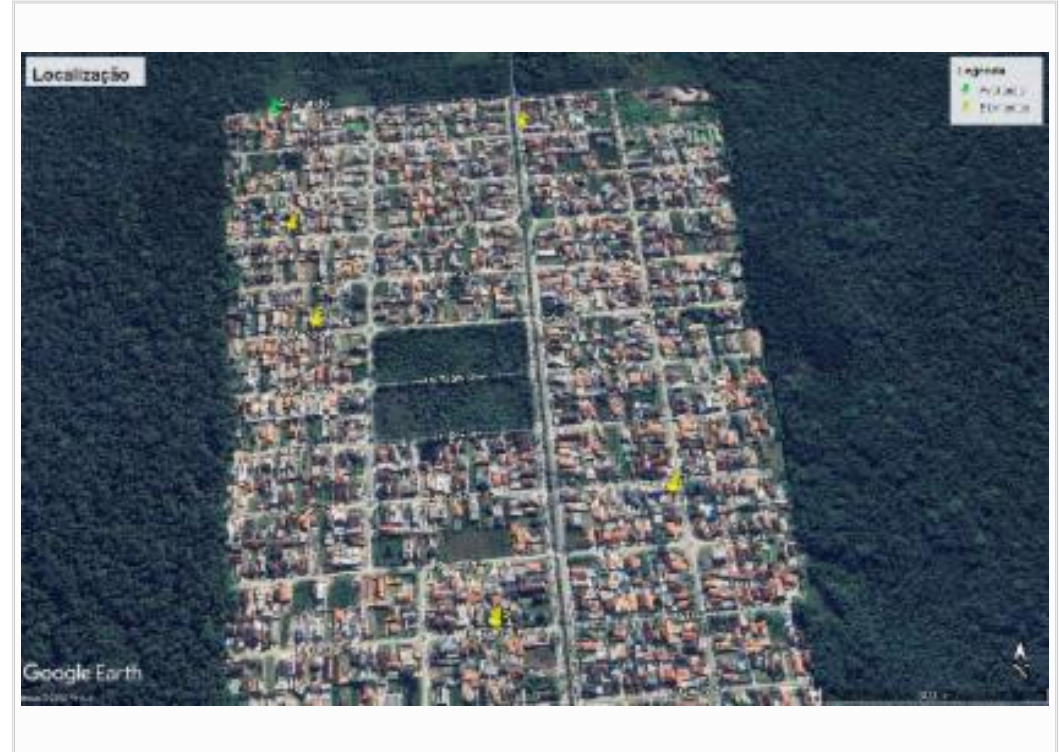
LOGRADOURO



RUA LADO DIREITO



RUA LADO ESQUERDO



MAPA DE ELEMENTOS