

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>213900081741</b>	Data Solicitação <b>09/01/2025</b>
Empresa responsável <b>M2G2 PATRIMONIAL</b>	Avaliador responsável <b>Franz Omar Gomez Flores</b>	CREA <b>5069767167</b>
Proponente <b>DERVACIL VIANA GONCALVES</b>		CPF/CNPJ <b>558.213.838-20</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Tocantins</b>	Número <b>4383</b>	Complemento	
Bairro <b>Conjunto Habitacional Jardim Arapuã</b>	Município <b>Jales</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>15707190</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>47922</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****249,70m<sup>2</sup>****R\$ 341,24/m<sup>2</sup>****R\$ 85.207,10****ÁREA CONSTRUÍDA****138,41m<sup>2</sup>****R\$ 1.468,29/m<sup>2</sup>****R\$ 203.226,63****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 288.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 202.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 25
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Mínimo	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 2	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 138.41
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 249.7
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 0	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 138.41
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	

**24 - Cômodos**

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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Lazer  
Centro Comercial  
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**

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Conj. Hab. Arapua é um bairro de média, localizado na cidade de Jales/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é baixa e em sua proximidade a predominância é de baixa.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grande eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Arapuã (379 m aproximadamente) e Av. Lima Barreto (190m 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 500m. O local está aproximadamente a 1,7 km do UBS ESF Dr. Luís Ernesto Sândi Mori e 1,4 km da Univesp Jales.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Baixo

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m²)**

249.7

**04 - Testada/Frente (em metros)**

18.71

**05 - Fundos (em metros)****06 - Lado Direito (em metros)****07 - Lado Esquerdo (em metros)****08 - Fração ideal (em %)**

100

**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 - Não houve

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

-

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

-

**04 - Observações Finais**Área edificada informada na Certidão de Valor Venal nº 74/2025 do imóvel avaliando de 138,41 m<sup>2</sup>, sendo assim, não averbada em matrícula.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 65.000,00**

**Endereço**
**Rua José Buso, s/n , Residencial Big Plaza**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 65.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>220,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://imobimperial.com.br/4226-terreno-em-jales-bairro-residencial-big-plaza.html>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 70.000,00**

**Endereço**
**Rua Herminia Rosa Duarte, s/n , Jardim do Bosque**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 70.000,00</b>

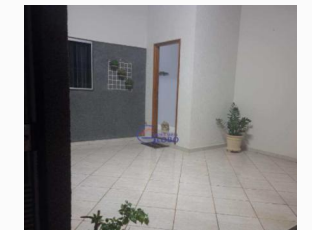
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>240,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://imobimperial.com.br/2985-terreno-em-jales-bairro-jardim-do-bosque.html>
**AMOSTRA 3**
**R\$ 85.000,00**

**Endereço**
**Avenida Industrial, s/n , Jardim do Bosque**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 85.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>210,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

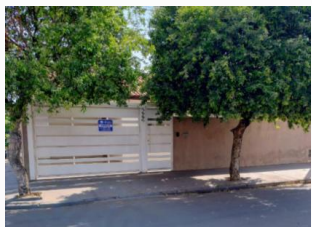
**URL**
<https://imobimperial.com.br/4502-terreno-em-jales-bairro-jardim-do-bosque.html>
**AMOSTRA 4**
**R\$ 330.000,00**

**Endereço**
**Rua Altino Antonio de Oliveira, s/n , Jardim Tangará**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>149,70</b>	<b>R\$ 330.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>15</b>	<b>Baixo</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>190,58</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://imobglobo.com.br/4961-casa-em-jales-bairro-jardim-eldorado.html>
**AMOSTRA 5**
**R\$ 298.000,00**

**Endereço**
**Rua México, s/n , Jardim Ana Cristina**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor
<b>99,00</b>	<b>R\$ 298.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>15</b>	<b>Baixo</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>182,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.imobbr.com/imovel/827>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	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							
2							
3							
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
5	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	138,41	R\$ 2.039,53	0,91	0,209	R\$ 1.468,29	R\$ 203.226,63
1						
2						
3						
4	149,70	R\$ 2.039,53	0,91	0,121	R\$ 1.631,40	R\$ 244.220,53
5	99,00	R\$ 2.039,53	1,20	0,121	R\$ 2.151,30	R\$ 212.978,33

**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	220,00	R\$ 65.000,00	R\$ 295,45	1,00	0,90	0,97	1,10	1,00	1,00	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 284,52
2	240,00	R\$ 70.000,00	R\$ 291,67	1,00	0,90	0,99	1,10	1,00	1,00	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 286,12
3	210,00	R\$ 85.000,00	R\$ 404,76	1,00	0,90	0,96	1,10	0,85	1,00	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 331,50
4	190,58	R\$ 85.779,47	R\$ 450,10	1,00	0,90	0,93	1,10	1,00	1,00	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 417,24
5	182,00	R\$ 85.021,67	R\$ 467,15	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 386,80

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Fator Extra I), F5 (Topografia)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 341,24</b>	<b>R\$ 238,87</b>	<b>R\$ 443,61</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 341,24</b>	<b>R\$ 300,47</b>	<b>R\$ 382,01</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>59.5845</b>	<b>17.4613</b>	<b>1.53</b>	<b>0.239</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>249,70</b>	<b>R\$ 341,24</b>	<b>R\$ 85.207,10</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>138,41</b>	<b>R\$ 1.468,29</b>	<b>R\$ 203.226,63</b>

**QUADRO DE RESUMO**

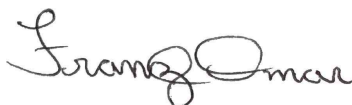
Valor de avaliação	<b>R\$ 288.433,73</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 288.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 202.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 288.000,00**

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 20 de Janeiro 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



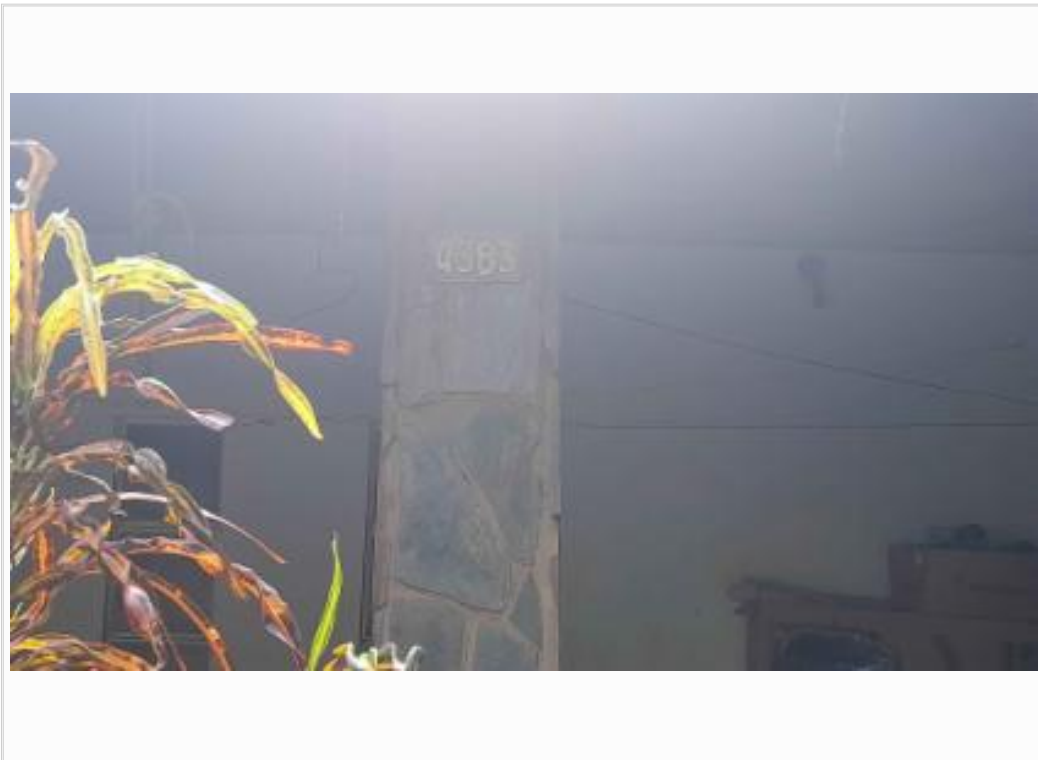
Fachada



Fachada



Fachada / Data e Hora



Número da fachada



Logradouro



Logradouro



Rua 1



Rua 2



Rua 3



Lado direito



Lado esquerdo



Mapa de elementos