

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010466700	Data Solicitação 14/08/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente ADAYLTON MAGNO DA FONSECA ROMA		CPF/CNPJ 144.653.808-79

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida João Caltabiano	Número 914	Complemento Lote nº17, Quadra E	
Bairro Villa Roma	Município Roseira	UF SP	CEP 12580091
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 9.927	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI APARECIDA - SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

250,00m²

R\$ 582,88/m²

R\$ 145.719,70

ÁREA CONSTRUÍDA

115,39m²

R\$ 2.506,42/m²

R\$ 289.216,38

VALOR DE MERCADO

R\$ 435.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 300.000,00

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) 1
05 - Ano Construção 2024	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 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 115,39
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 250,00
21 - Área Averbada (em m²) 115,39	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
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários 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 Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização. Villa Roma é um bairro de classe média, localizada na cidade de Roseira/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região residencial. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de densidade média. O imóvel está em uma via coletora, em sua vizinhança a predominância também são vias locais e coletoras. O grande eixo viário próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel, trata-se da Rodovia Presidente Dutra (250 m). O bairro possui estrutura de água, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há poucos equipamentos de educação, de saúde e de cultura em um raio aproximado de 1 km. O local está aproximadamente a 700 m da Prefeitura Municipal de Roseira. Há poucas linhas e pontos de ônibus próximo ao local. 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 Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 250,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	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 realizada apenas externamente.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Vistoria realizada apenas externamente.
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? Não	10 - Observações Vistoria realizada apenas externamente.
11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	12 - Observações Vistoria realizada apenas externamente.
13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
15 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
19 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	20 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria realizada apenas externamente.	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria realizada apenas externamente.
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria realizada apenas externamente.	04 - Observações Finais Vistoria realizada apenas externamente.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 130.000,00
	Endereço Avenida João Calbiano, Lt A7 , Villa Roma Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 130.000,00 Área do terreno 186,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-roseira-402m2-venda-RS280000-id-2815880320/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 2		R\$ 150.000,00
	Endereço Avenida João Calbiano, Lt A8 , Villa Roma Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 150.000,00 Área do terreno 216,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-roseira-402m2-venda-RS280000-id-2815880320/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 3		R\$ 150.000,00
	Endereço Rua Doutor Irbis Ferreira Vieira, 127 , Pedro Leme Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 3 Área privativa 68,00 Valor R\$ 150.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular Área do terreno 125,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-pedro-leme-bairros-roseira-com-garagem-68m2-venda-RS150000-id-2821214126/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 4		R\$ 212.000,00
	Endereço Rua João Miguel, s/n , Pedro Leme Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 80,00 Valor R\$ 212.000,00 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular Área do terreno 154,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pedro-leme-bairros-roseira-com-garagem-80m2-venda-RS212000-id-2829210530/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 5		R\$ 750.000,00
	Endereço Rua Joaquim dos Santos Filho, 107 , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 3 Área privativa 290,00 Valor R\$ 750.000,00 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 250,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-centro-bairros-roseira-com-garagem-290m2-venda-RS750000-id-2821214902/?source=ranking%2Crp	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão		Grau de fundamentação	
Metodologia Evolutiva	III		II	

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43	0,000	20	0,006
1							
2							
3	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
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\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	115,39	R\$ 2.100,45	1,20	0,006	R\$ 2.506,42	R\$ 289.216,38
1						
2						
3	68,00	R\$ 2.100,45	0,58	0,164	R\$ 1.011,44	R\$ 68.778,08
4	80,00	R\$ 2.100,45	0,79	0,121	R\$ 1.451,19	R\$ 116.095,06
5	290,00	R\$ 2.100,45	1,06	0,121	R\$ 1.949,69	R\$ 565.409,55

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	186,00	R\$ 130.000,00	R\$ 698,92	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 585,00
2	216,00	R\$ 150.000,00	R\$ 694,44	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 600,00
3	125,00	R\$ 81.221,92	R\$ 649,78	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 538,01
4	154,00	R\$ 95.904,94	R\$ 622,76	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 526,85
5	250,00	R\$ 184.590,45	R\$ 738,36	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 664,53

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 582,88	R\$ 408,02	R\$ 757,74

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 582,88	R\$ 545,22	R\$ 620,54
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
55.035	9.4419	1.53	0.1292

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
250,00	R\$ 582,88	R\$ 145.719,70
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
115,39	R\$ 2.506,42	R\$ 289.216,38

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 434.936,08
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 435.000,00
Fator de liquidez	0,6890
Valor de venda forçada	R\$ 300.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 435.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

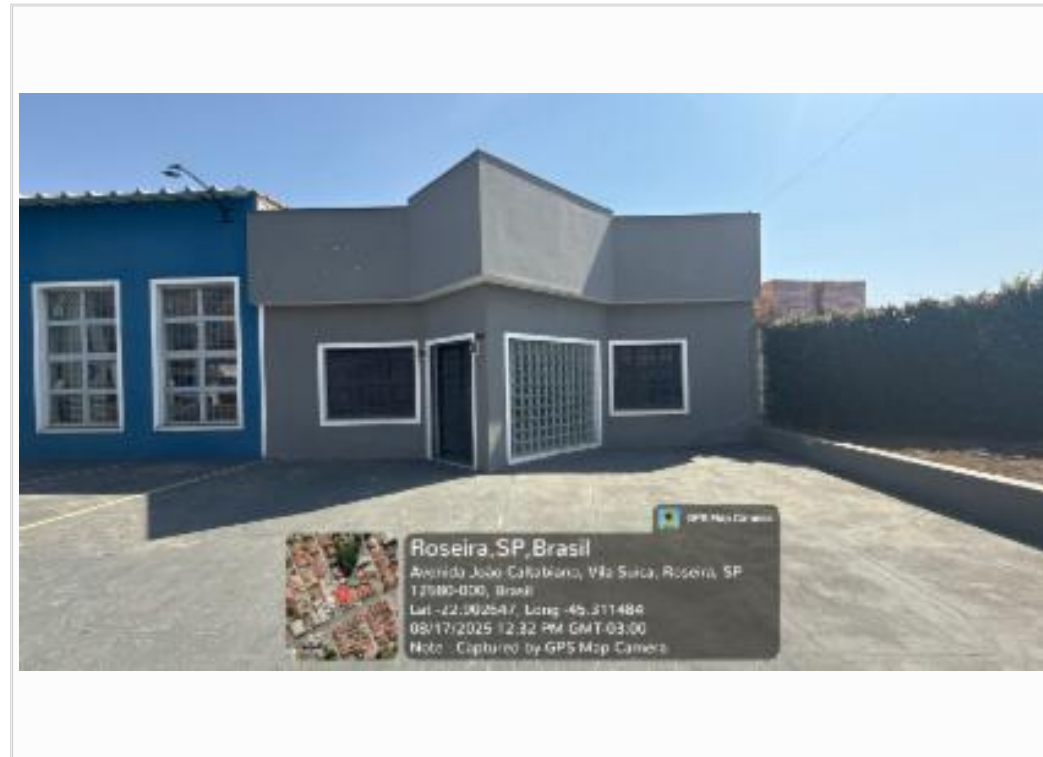
São Paulo, Segunda-feira, 1 de Setembro de 2025

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



Identificação Numérica



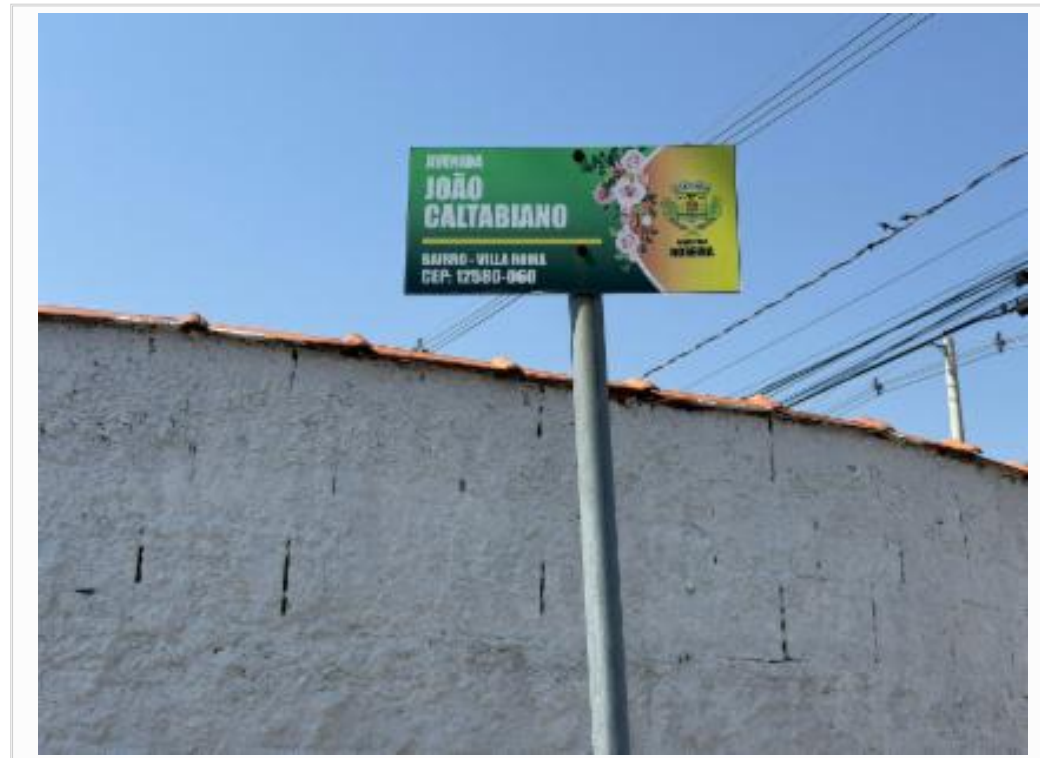
Ponto água e energia



Ponto água e energia



Logradouro



Logradouro



Vizinho Lado Esquerdo



Vizinho Frente



Numeração Vizinho Frente



Vizinho Direito



Numeração Vizinho Direito



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Mapa dos Elementos