

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010283592	Data Solicitação 08/08/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente PEDRO RICHARDS RUSSIAN		CPF/CNPJ 315.292.378-31

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Amelia Frigerio	Número 69	Complemento Lote 35, Quadra D	
Bairro Pedro Matheus	Município Marília	UF SP	CEP 17527642
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 58.905	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Marília\SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
160,00m ²	137,09m ²
R\$ 374,07/m ²	R\$ 2.031,52/m ²
R\$ 59.850,44	R\$ 278.501,05
VALOR DE MERCADO	
R\$ 338.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 237.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 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 - Nº Pavimentos da Unidade 1
11 - Nº de Banheiros 1	12 - Nº de Dormitórios 2
13 - Nº de Vagas Cobertas 1	14 - Nº de Vagas Descobertas 0
15 - Nº de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Outro - Cerâmica/Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 137,09
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 85,37
21 - Área Averbada (em m²) 85,37	22 - Área não Averbada (em m²) 51,72
23 - Face do Imóvel Oeste	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

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 Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Novo

11 - Limites do Bairro
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização. Pedro Matheus é um bairro da cidade de Marília/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. O imóvel está em uma via de trânsito local, em sua vizinhança a predominância são vias locais. Há 3 grandes eixos próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Dr. Hércules Galletti (1,2 km), Av. José da Silva Nogueira Junior (50 m) e Rod. Transbrasiliana (2,1 km). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há equipamentos de educação, saúde e cultura em um raio aproximado de 2 km. O imóvel está à 2,5 km da UNIMAR - Universidade de Marília. Há linhas e pontos de ônibus próximos 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) 160,00	04 - Testada/Frente (em metros) 8,00
05 - Fundos (em metros) 8,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
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 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? 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 realizada apenas externamente!	02 - Nome Acompanhante Vistoria João Paulo
03 - Contato Telefônico Acompanhante (14) 99603-7774	04 - Observações Finais Vistoria realizada apenas externamente!

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 240.000,00
	Endereço Rua Amelia Frigerio, 209 , Pedro Matheus
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 110,00
	Valor R\$ 240.000,00
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 180,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pedro-matheus-bairros-marilia-com-garagem-90m2-venda-RS240000-id-2824045915/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Amelia Frigerio, s/n , Pedro Matheus
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 90,00
	Valor R\$ 250.000,00
	Idade aparente 8
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova/Regular
	Área do terreno 160,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pedro-matheus-bairros-marilia-com-garagem-160m2-venda-RS250000-id-2817457121/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 240.000,00
	Endereço Rua Amelia Frigerio, s/n , Pedro Matheus
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 100,00
	Valor R\$ 240.000,00
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 160,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pedro-matheus-bairros-marilia-com-garagem-100m2-venda-RS240000-id-2826017218/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 240.000,00
	Endereço Rua Marly Canto de Godoy Pereira, s/n , Pedro Matheus
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 60,00
	Valor R\$ 240.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 160,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pedro-matheus-bairros-marilia-com-garagem-45m2-venda-RS225000-id-2773080917/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 270.000,00
	Endereço Rua Oleide Pavarini, s/n , Expedicionário Alberto Herrera
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 70,00
	Valor R\$ 270.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 160,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-expedicionario-alberto-herrera-bairros-marilia-com-garagem-160m2-venda-RS270000-id-2802256683/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
2	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
3	8	Nova/Regular	70	11,43	0,003	20	0,053
4	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
5	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14		20	0,030
6	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14		20	0,030

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	137,09	R\$ 2.100,45	1,06	0,084	R\$ 2.031,52	R\$ 278.501,05
1	110,00	R\$ 2.100,45	0,91	0,164	R\$ 1.601,52	R\$ 176.159,53
2	90,00	R\$ 2.100,45	1,06	0,053	R\$ 2.100,52	R\$ 189.046,55
3	100,00	R\$ 2.100,45	0,91	0,084	R\$ 1.754,70	R\$ 175.469,91
4	60,00	R\$ 2.100,45	1,39	0,030	R\$ 2.823,89	R\$ 169.433,22
5	70,00	R\$ 2.100,45	1,39	0,030	R\$ 2.823,89	R\$ 197.672,09

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	180,00	R\$ 63.840,47	R\$ 354,67	1,00	0,90	1,03	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 360,70
2	160,00	R\$ 60.953,45	R\$ 380,96	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 342,86
3	160,00	R\$ 64.530,09	R\$ 403,31	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 362,98
4	160,00	R\$ 70.566,78	R\$ 441,04	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 396,94
5	160,00	R\$ 72.327,91	R\$ 452,05	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 406,84

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 374,07	R\$ 261,85	R\$ 486,28

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 374,07	R\$ 355,73	R\$ 392,40

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
26.7989	7.1642	1.53	0.098

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
160,00	R\$ 374,07	R\$ 59.850,44

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
137,09	R\$ 2.031,52	R\$ 278.501,05

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 338.351,49
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 338.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 237.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 338.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

F. Extra I = Fator Frente

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 11 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, divisões e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada / Data e Hora



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Número



Rua



Rua



Rua



Rua Lado Direito



Rua Lado Esquerdo



Mapa dos Elementos