

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010494377	Data Solicitação 13/01/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente JOICE CORTELO MASIERO		CPF/CNPJ 308.115.248-84

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Monteiro Lobato	Número 1043	Complemento Apto. 802	
Bairro Centro	Município Araraquara	UF SP	CEP 14801220
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 60.480	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI ARARAQUARA/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

171,97m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 3.640,46/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 626.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 438.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 35
05 - Ano Construção 1989	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 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 171,97
19 - Área Comum (em m²) 133,32	20 - Área Total (em m²) 305,29
21 - Área Averbada (em m²) 305,29	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
Vistoria Externa	0	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 13	02 - Unidades por Andar 2
03 - N° Total de Unidades 24	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 13 pavimentos, 02 unidades por andar e 02 elevadores.	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone Piscina Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas TV a Cabo TV Satélite 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 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 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Padre Francisco Salles Colturato (440 m aproximadamente), Av. Barroso (705 m aproximadamente) e Av. Maria Antônia Camargo de Oliveira (1,2 km aproximadamente). O imóvel está aproximadamente à 185 m do Parque Infantil de Araraquara, aproximadamente à 870m do Hospital Geral Santa Casa de Araraquara e aproximadamente à 1,6 km do Shopping Lupo. 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 - Fração ideal (em %) 3,92	

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 - Vistoria Externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	04 - Observações Finais Vistoria Externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 650.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Monteiro Lobato, 1043 , Centro			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 171,97	Valor R\$ 650.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.779,73	
	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	URL https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/sao-geraldo-edificio-portinari/38623			

AMOSTRA 2	R\$ 599.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Monteiro Lobato, 1043 , Centro			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 171,97	Valor R\$ 599.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.483,17	
	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	URL https://www.alvesimoveisaraquara.com.br/detalhes-do-imovel?Apartamento-Centro-Araraquara/SP@495			

AMOSTRA 3	R\$ 360.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Mauá, 780 , Centro			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 77,95	Valor R\$ 360.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.618,35	
	Idade aparente 33	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	URL https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/centro-edificio-maison-toulouse/898			

AMOSTRA 4	R\$ 550.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Voluntários da Pátria, 2777 , Centro			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 140,00	Valor R\$ 550.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.928,57	
	Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	URL https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/centro-edificio-villa-lobos/7555			

AMOSTRA 5	R\$ 780.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Voluntários da Pátria, 2717 , Centro			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 171,00	Valor R\$ 780.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.561,40	
	Idade aparente 34	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-araraquara-centro-RS780000/id-16995254/?relatedAds=true			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação 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	171,97	R\$ 3.779,73	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.401,76
2	171,97	R\$ 3.483,17	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.134,85
3	77,95	R\$ 4.618,35	0,90	1,05	0,96	0,91	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 3.823,99
4	140,00	R\$ 3.928,57	0,90	1,00	1,13	0,95	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 3.818,57
5	171,00	R\$ 4.561,40	0,90	1,00	0,98	1,00	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 4.023,16
		R\$ 4.074,24											R\$ 3.640,46	

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.640,46	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.548,33	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.732,60
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.640,46	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.392,70	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.888,23
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão 362.1072	Coef. Variação 9.9467	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1361
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 171,97	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.640,46	Valor parcial (R\$) R\$ 626.050,74
-------------------------------------	--	--

QUADRO DE RESUMO

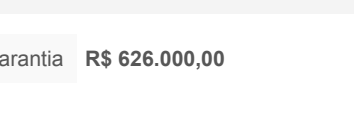
Valor de avaliação	R\$ 626.050,74
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 438.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 626.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 15 de Janeiro 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 Data e Hora



Número do Condomínio



Vizinho Lado Esquerdo



Vizinho Frontal



Vizinho Frontal



Rua Lado Direito



Rua Lado Esquerdo



Mapa Elementos



Vizinho Lado Direito