

**DADOS DO PEDIDO**

|   |   |                                       |
|---|---|---------------------------------------|
| Solicitante<br><b>Santander</b>                       | Nº da Proposta<br><b>07471923000021</b>                 | Data Solicitação<br><b>31/10/2025</b> |
| Empresa responsável<br><b>M2G2 PATRIMONIAL</b>        | Avaliador responsável<br><b>Franz Omar Gomez Flores</b> | CREA<br><b>5069767167</b>             |
| Proponente<br><b>EDSON RICARDO DE OLIVEIRA MATTOS</b> |   | CPF/CNPJ<br><b>140.271.958-25</b>     |

**DADOS DO IMÓVEL**

|                                |   |   |                        |
|--------------------------------|---|---|------------------------|
| Endereço<br><b>Rua Daphnis</b> | Número<br><b>200</b>                      | Complemento<br><b>Lote 18 - Quadra A</b>                  |                        |
| Bairro<br><b>Rio Grande</b>    | Município<br><b>São Bernardo do Campo</b> | UF<br><b>SP</b>   | CEP<br><b>09830070</b> |
| Tipo do imóvel<br><b>Casa</b>  | Matrícula<br><b>15.646</b>                | Núm. Registro de Imóveis<br><b>1º CRI DE SÃO BERNARDO</b> |                        |

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****305,00m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 3.424,27/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.044.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 731.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

| IMÓVEL AVALIADO                                      |  |
|--|--|
| <b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b><br>Sobrado       | <b>02 - Tipo de Implantação</b><br>Isolado             |
| <b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b><br>Habitado | <b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b><br>25   |
| <b>05 - Ano Construção</b>                           | <b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b><br>Regular |
| <b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b><br>Normal | <b>08 - Uso do Imóvel</b><br>Residencial               |
| <b>09 - Fechamento das Paredes</b><br>Alvenaria      | <b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b><br>-              |
| <b>11 - N° de Banheiros</b><br>-                     | <b>12 - N° de Dormitórios</b><br>-                     |
| <b>13 - N° de Vagas Cobertas</b><br>-                | <b>14 - N° de Vagas Descobertas</b><br>-               |
| <b>15 - N° de Vagas Privativas</b><br>-              | <b>16 - Fachada Principal</b><br>Pintura               |
| <b>17 - Esquadrias</b><br>Alumínio                   | <b>18 - Área Privativa (em m²)</b><br>305,00           |
| <b>19 - Área Comum (em m²)</b><br>0,00               | <b>20 - Área Total (em m²)</b><br>305,00               |
| <b>21 - Área Averbada (em m²)</b><br>305,00          | <b>22 - Área não Averbada (em m²)</b><br>0,00          |
| <b>23 - Face do Imóvel</b><br>Norte                  |  |
| <b>24 - Cômodos</b>                                  |  |

| Tipo de cômodo   | Quantidade | Acabamento piso  | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|------------------|------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| Vistoria externa | 1          | Vistoria externa | Vistoria externa  | Vistoria externa      |

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

|  |   |
|--|---|
| <b>01 - Região</b><br>Residencial Unifamiliar  | <b>02 - Infraestrutura Urbana</b><br>Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Gás Canalizado<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| <b>03 - Tipo de Pavimentação</b><br>Lajota   | <b>04 - Restritivos</b><br>Nenhum   |
| <b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b><br>Segurança<br>Lazer<br>Centro Comercial<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Escola<br>Clínicas/Hospitais<br>Parque | <b>06 - Localização</b><br>Urbano   |
| <b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b><br>Crescente   | <b>08 - Área Urbanizada</b><br>25% - 75%  |
| <b>09 - Tendência de uso do terreno</b><br>Residencial   | <b>10 - Situação do Bairro</b><br>Antigo  |

**11 - Limites do Bairro**  
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Rio Grande é um bairro de classe média, localizado na cidade de São Bernardo do Campo/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 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Rod. SP-148 (250 m aproximadamente) e Rod. BR-050 (600 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 2,0 km. O local está aproximadamente a 1,3 km da UPA - Riacho Grande e a 1,6 km do Parque Natural Estoril.

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

|   |  |
|---|--|
| <b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b><br>Normal | <b>13 - Fatores Valorizantes</b><br>Nenhum |
|---|--|

**TERRENO**

|  |   |
|--|---|
| <b>01 - Topografia</b><br>Plana/Semi-Plana     | <b>02 - Formato</b><br>Regular (Geométrico)     |
| <b>03 - Área (em m²)</b><br>287,50             | <b>04 - Testada/Frente (em metros)</b><br>10,00 |
| <b>05 - Fundos (em metros)</b><br>10,00        | <b>06 - Lado Direito (em metros)</b><br>29,00   |
| <b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b><br>28,50 | <b>08 - Fração ideal (em %)</b><br>100,00       |

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

|  |   |
|--|---|
| <b>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?</b><br>Sim | <b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b><br>Sim                             |
| <b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b><br>Sim  | <b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b><br>Sim                            |
| <b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b><br>Sim  | <b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b><br>Sim  |
| <b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b><br>Sim  | <b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b><br>Sim             |
| <b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b><br>Sim   | <b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b><br>Sim |
| <b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b><br>Sim   | <b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b><br>Sim                                |
| <b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b><br>Sim  | <b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b><br>Sim  |
| <b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b><br>Sim  | <b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b><br>Não   |

**CONCLUSÃO**

|   |  |
|---|--|
| <b>01 - Tipo do Acompanhante</b><br>Outros - Vistoria externa   | <b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b><br>Vistoria externa |
| <b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b><br>Vistoria externa   |  |
| <b>04 - Observações Finais</b><br>Vistoria externa: Por se tratar 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\$ 850.000,00

|   |  |  |                        |
|---|--|--|------------------------|
|   | <b>Endereço</b><br>Rua Daphnis, 233 , Rio Grande |  |                        |
| <b>Tipo de Imóvel</b><br>Apartamento  | <b>Qtd. Quartos</b><br>3                         | <b>Qtd. Banheiros</b><br>2                     | <b>Qtd. Vagas</b><br>4 |
| <b>Área privativa</b><br>214,60   | <b>Valor</b><br>R\$ 850.000,00                   | <b>Valor unitário (R\$/m²)</b><br>R\$ 3.960,86 |                        |
| <b>Idade aparente</b><br>30   | <b>Padrão de acabamento</b><br>Médio             | <b>Estado de conservação</b><br>Regular        |                        |
| <b>URL</b><br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-rio-grande-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-214m2-venda-RS850000-id-2785246715/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-rio-grande-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-214m2-venda-RS850000-id-2785246715/?source=ranking%2Cp</a> |  |  |                        |

**AMOSTRA 2** R\$ 850.000,00

|   |  |  |                        |
|---|--|--|------------------------|
|   | <b>Endereço</b><br>Rua Daphnis, 148 , Rio Grande |  |                        |
| <b>Tipo de Imóvel</b><br>Apartamento  | <b>Qtd. Quartos</b><br>5                         | <b>Qtd. Banheiros</b><br>3                     | <b>Qtd. Vagas</b><br>4 |
| <b>Área privativa</b><br>204,00   | <b>Valor</b><br>R\$ 850.000,00                   | <b>Valor unitário (R\$/m²)</b><br>R\$ 4.166,67 |                        |
| <b>Idade aparente</b><br>25   | <b>Padrão de acabamento</b><br>Médio             | <b>Estado de conservação</b><br>Regular        |                        |
| <b>URL</b><br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-rio-grande-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-204m2-venda-RS850000-id-2809576019/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-rio-grande-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-204m2-venda-RS850000-id-2809576019/?source=ranking%2Cp</a> |  |  |                        |

**AMOSTRA 3** R\$ 1.060.000,00

|   |   |   |                        |
|---|---|---|------------------------|
|   | <b>Endereço</b><br>Rua Daphnis, 99 , Rio Grande |   |                        |
| <b>Tipo de Imóvel</b><br>Casa   | <b>Qtd. Quartos</b><br>4                        | <b>Qtd. Banheiros</b><br>3              | <b>Qtd. Vagas</b><br>2 |
| <b>Área privativa</b><br>228,89   | <b>Valor</b><br>R\$ 1.060.000,00                |   |                        |
| <b>Idade aparente</b><br>20   | <b>Padrão de acabamento</b><br>Médio            | <b>Estado de conservação</b><br>Regular |                        |
| <b>Área do terreno</b><br>113,40  | <b>Padrão terreno</b><br>Médio                  | <b>Topografia</b><br>Terreno Plano      |                        |
| <b>URL</b><br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-rio-grande-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-289m2-venda-RS1060000-id-2804412929/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-rio-grande-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-289m2-venda-RS1060000-id-2804412929/?source=ranking%2Cp</a> |   |   |                        |

**AMOSTRA 4** R\$ 800.000,00

|   |   |   |                        |
|---|---|---|------------------------|
|   | <b>Endereço</b><br>Rua Daphnis, 38 , Rio Grande |   |                        |
| <b>Tipo de Imóvel</b><br>Casa   | <b>Qtd. Quartos</b><br>3                        | <b>Qtd. Banheiros</b><br>3              | <b>Qtd. Vagas</b><br>4 |
| <b>Área privativa</b><br>212,00   | <b>Valor</b><br>R\$ 800.000,00                  |   |                        |
| <b>Idade aparente</b><br>25   | <b>Padrão de acabamento</b><br>Médio            | <b>Estado de conservação</b><br>Regular |                        |
| <b>Área do terreno</b><br>320,00  | <b>Padrão terreno</b><br>Médio                  | <b>Topografia</b><br>Terreno Plano      |                        |
| <b>URL</b><br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-rio-grande-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-212m2-venda-RS800000-id-2710171914/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-rio-grande-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-212m2-venda-RS800000-id-2710171914/?source=ranking%2Cp</a> |   |   |                        |

**AMOSTRA 5** R\$ 550.000,00

|   |  |   |                        |
|---|--|---|------------------------|
|   | <b>Endereço</b><br>Rua Citei José Tiago, 32 , Rio Grande |   |                        |
| <b>Tipo de Imóvel</b><br>Casa   | <b>Qtd. Quartos</b><br>2                                 | <b>Qtd. Banheiros</b><br>2              | <b>Qtd. Vagas</b><br>2 |
| <b>Área privativa</b><br>158,00   | <b>Valor</b><br>R\$ 550.000,00                           |   |                        |
| <b>Idade aparente</b><br>30   | <b>Padrão de acabamento</b><br>Médio                     | <b>Estado de conservação</b><br>Regular |                        |
| <b>Área do terreno</b><br>125,00  | <b>Padrão terreno</b><br>Médio                           | <b>Topografia</b><br>Terreno Plano      |                        |
| <b>URL</b><br><a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-2-quartos-1-suite-2-vagas-rio-grande-2999624028.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-leads&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-2-quartos-1-suite-2-vagas-rio-grande-2999624028.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-leads&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> |  |   |                        |

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

|   |                                |                                    |
|---|--------------------------------|------------------------------------|
| <b>Metodologia</b><br>Comparativo direto de mercado | <b>Grau de precisão</b><br>III | <b>Grau de fundamentação</b><br>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 | 214,60    | R\$ 3.960,86         | 0,90 | 1,07 | 0,92 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,990 | S   | R\$ 3.529,13          |
| 2 | 204,00    | R\$ 4.166,67         | 0,90 | 1,00 | 0,95 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,950 | S   | R\$ 3.562,50          |
| 3 | 228,89    | R\$ 4.631,05         | 0,90 | 0,95 | 0,93 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,880 | S   | R\$ 3.667,79          |
| 4 | 212,00    | R\$ 3.773,58         | 0,90 | 1,00 | 0,96 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,960 | S   | R\$ 3.260,37          |
| 5 | 158,00    | R\$ 3.481,01         | 0,90 | 1,07 | 0,92 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,990 | S   | R\$ 3.101,58          |
|   |           | <b>R\$ 4.002,63</b>  |      |      |      |    |    |    |    |    |    |       |     | <b>R\$ 3.424,27</b>   |

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

|                          |   |  |  |
|--------------------------|---|--|--|
| <b>N° elementos</b><br>5 | <b>Valor unitário médio</b><br>R\$ 3.424,27 | <b>Limite inferior -30% (R\$/m²)</b><br>R\$ 2.396,99 | <b>Limite superior +30% (R\$/m²)</b><br>R\$ 4.451,56 |
|--------------------------|---|--|--|

**SANEAMENTO**

|                                  |   |  |  |
|----------------------------------|---|--|--|
| <b>N° elementos</b><br>5         | <b>Valor unitário médio</b><br>R\$ 3.424,27 | <b>Limite inferior -30% (R\$/m²)</b><br>R\$ 3.263,66 | <b>Limite superior +30% (R\$/m²)</b><br>R\$ 3.584,89 |
| <b>Desvio padrão</b><br>234.7323 | <b>Coef. Variação</b><br>6.8549             | <b>T de Student</b><br>1.53                          | <b>Intervalo Confiabilidade</b><br>0.0938            |

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

|                                     |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
| <b>Área averbada (m²)</b><br>305,00 | <b>Valor unitário (R\$/m²)</b><br>R\$ 3.424,27 | <b>Valor parcial (R\$)</b><br>R\$ 1.044.403,80 |
|-------------------------------------|--|--|

**QUADRO DE RESUMO**

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Valor de avaliação</b>     | <b>R\$ 1.044.403,80</b> |
| <b>Fator de liquidez</b>      | <b>0,7000</b>           |
| <b>Valor de venda forçada</b> | <b>R\$ 731.000,00</b>   |

**AVALIAÇÃO FINAL**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Valor de avaliação para efeito de garantia</b> | <b>R\$ 1.044.000,00</b> |
|---|-------------------------|

**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 de 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.

01/11/2025 12:22

23°46'43"S / 46°31'33"W



Fachada

01/11/2025 12:22

23°46'43"S / 46°31'33"W



Fachada

01/11/2025 12:22

23°46'43"S / 46°31'34"W



Fachada

01/11/2025 12:22

23°46'43"S / 46°31'34"W



Fachada

01/11/2025 12:22

23°46'43"S / 46°31'34"W



ID avaliando

01/11/2025 12:23

23°46'42"S / 46°31'33"W



ID Logradouro

01/11/2025 12:21

23°46'43"S / 46°31'33"W



Rua lado direito

01/11/2025 12:21

23°46'43"S / 46°31'34"W



Rua lado esquerdo

01/11/2025 12:21

23°46'43"S / 46°31'34"W



Rua

01/11/2025 12:21

23°46'43"S / 46°31'34"W



Rua

01/11/2025 12:22

23°46'43"S / 46°31'33"W



Rua

01/11/2025 12:23

23°46'43"S / 46°31'33"W



Rua

01/11/2025 12:22

23°46'43"S / 46°31'34"W



Vizinho lado direito

01/11/2025 12:22

23°46'43"S / 46°31'34"W



ID vizinho lado direito

01/11/2025 12:22

23°46'43"S / 46°31'33"W



Vizinho lado esquerdo

01/11/2025 12:22

23°46'43"S / 46°31'33"W



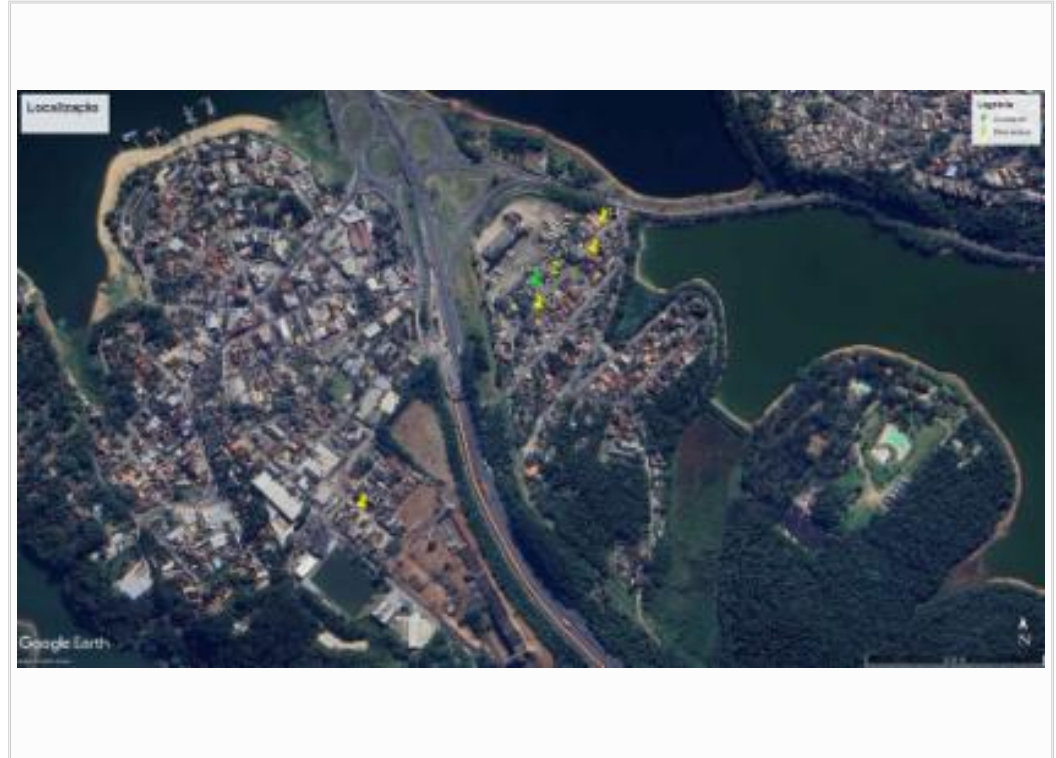
ID vizinho lado esquerdo

01/11/2025 12:21

23°46'43"S / 46°31'34"W



Vizinho frente



Mapa elementos