

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010224803.	Data Solicitação 20/05/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente VANESSA CRISTINA COBUCI	CPF/CNPJ 401.139.978-76	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Cecilia Lucio de Almeida Mota	Número 1202	Complemento		
Bairro Jardim Nova República	Município São José dos Campos	UF SP	CEP 12234874	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 146.025	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI SÃO JOSE DOS		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	232,53m²
R\$ 792,22/m²	R\$ 2.281,16/m²
R\$ 158.444,71	R\$ 530.438,06
VALOR DE MERCADO	
R\$ 689.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 482.000,00	

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)

15

05 - Ano Construção

2011

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

2

11 - N° de Banheiros

0

12 - N° de Dormitórios

0

13 - N° de Vagas Cobertas

0

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

0,00

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

232,53

21 - Área Averbada (em m²)

232,53

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Sul

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
Iluminação Pública
Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

25% - 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 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: à 800 m da Av: Eugenia da Silva e à 1,8 km da Av. Ângelo Belmiro Pinhus. O local está à aproximadamente à 6,7 km do Shopping Jardim Oriente e a 9,1 km do centro da cidade. 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 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

200,00

04 - Testada/Frente (em metros)

10,00

05 - Fundos (em metros)

10,00

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 Externa

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Vistoria Externa

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 Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria Externa

04 - Observações Finais

.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 290.000,00

Endereço
Avenida Cecília Lucio de Almeida Mota, s/nº, Jardim Nova República

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 290.000,00		

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
387,98	Médio	Terreno Plano	

URL
https://www.silverioimobiliaria.com.br/imovel/terreno-sao-jose-dos-campos-388-m/TE0964-A8U

AMOSTRA 2

R\$ 159.600,00

Endereço
Avenida Cecília Lucio de Almeida Mota, s/nº, Jardim Nova República

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 159.600,00		

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
175,00	Médio	Active até 10%	

URL
https://www.exclusivavale.com.br/imovel/terreno-sao-jose-dos-campos-175-m/TE2052-EXCM

AMOSTRA 3

R\$ 180.000,00

Endereço
Avenida Cecília Lucio de Almeida Mota, s/nº, Jardim Nova República

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 180.000,00		

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
250,00	Médio	Declive de 5% a 10%	

URL
https://www.silverioimobiliaria.com.br/imovel/terreno-sao-jose-dos-campos-250-m/TE0701-A8U

AMOSTRA 4

R\$ 380.000,00

Endereço
Rua Valentina da Conceição, 97, Jardim dos Bandeirantes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2

Área privativa	Valor		
118,00	R\$ 380.000,00		

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
27	Médio	Regular	

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
163,00	Médio	Terreno Plano	

URL
https://www.exclusivavale.com.br/imovel/casa-sao-jose-dos-campos-2-quartos-118-m/CA2178-EXCM?from=sale

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Método Evolutivo

III

II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

Idade Aparente

Estado de Conservação

Vida Útil

% da VU

Coef. Ross Heidecke

Valor Residual (%)

Depreciação

Avaliando

15

Regular

70

21,43

0,025

20

0,122

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Área (m²)

CUB (R\$/m²)

Ajuste Padrão Acab.

Depreciação

CUB Ajustado (R\$/m²)

Valor Final

Avaliando

232,53

R\$ 2.146,09

1,21

0,122

R\$ 2.281,16

R\$ 530.438,06

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

387,98

R\$ 290.000,00

R\$ 747,46

1,00

0,90

1,09

1,00

-

-

-

-

-

1,090

S

R\$ 733,26

2

175,00

R\$ 159.600,00

R\$ 912,00

1,00

0,90

0,97

1,05

-

-

-

-

-

1,020

S

R\$ 837,22

3

250,00

R\$ 180.000,00

R\$ 720,00

1,00

0,90

1,06

1,11

-

-

-

-

-

1,170

S

R\$ 758,16

4

163,00

R\$ 143.444,74

R\$ 880,03

1,00

0,90

0,95

1,00

-

-

-

-

-

0,950

S

R\$ 752,42

5

162,00

R\$ 166.747,72

R\$ 1.029,31

1,00

0,90

0,95

1,00

-

-

-

-

-

0,950

S

R\$ 880,06

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 792,22

R\$ 554,56

R\$ 1.029,89

SANEAMENTO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 792,22

R\$ 749,00

R\$ 835,44

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

63.1667

7.9733

1.53

0.1091

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)

Valor unitário(R\$/m²)

Valor parcial (R\$)

200,00

R\$ 792,22

R\$ 158.444,71

Área construída averbada (m²)

Valor unitário (R\$/m²)

Valor parcial (R\$)

232,53

R\$ 2.281,16

R\$ 530.438,06

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 688.882,77

Fator de ajuste do mercado

1.0

Valor de avaliação ajustado

R\$ 689.000,00

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda forçada

R\$ 482.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 689.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 22 de Maio de 2026

Franz Omar

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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1

20/05/2026 15:51

23°17'17"S / 45°54'7"W



Fachada



Fachada

20/05/2026 15:52

23°17'17"S / 45°54'7"W



Fachada



Número da Fachada

20/05/2026 15:52

23°17'17"S / 45°54'7"W



Logradouro

20/05/2026 15:51

23°17'17"S / 45°54'7"W



Av. Cecília Lucio de Almeida Mota

20/05/2026 15:51

23°17'17"S / 45°54'7"W



Av. Cecília Lucio de Almeida Mota

20/05/2026 15:51

23°17'17"S / 45°54'7"W



Rua Lado Esquerdo

20/05/2026 15:51

23°17'17"S / 45°54'7"W



Rua Lado Direito



Mapa dos Elementos