

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010474217</b>	Data Solicitação <b>05/06/2025</b>
Empresa responsável <b>M2G2 PATRIMONIAL</b>	Avaliador responsável <b>Franz Omar Gomez Flores</b>	CREA <b>5069767167</b>
Proponente <b>FABIANA BRAGA MONTEIRA</b>		CPF/CNPJ <b>300.760.248-30</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua José Floriano dos Santos</b>	Número <b>S/N</b>	Complemento <b>L19 QD - LOT. JARDIM RES. VILLA ITALIA</b>	
Bairro <b>Loteamento Jardim Residencial Villa Itália</b>	Município <b>Tatuí</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>18279576</b>
Tipo do imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Matrícula <b>104.453</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI TATUI / SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****270,00m²****R\$ 760,29/m²****R\$ 205.279,50****ÁREA CONSTRUÍDA****VALOR DE MERCADO****R\$ 205.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 144.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Outro - Terreno	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 0
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Outro - Não tem, pois se trata de um terreno	<b>10 - Nº Pavimentos da Unidade</b> 0
<b>11 - Nº de Banheiros</b> 0	<b>12 - Nº de Dormitórios</b> 0
<b>13 - Nº de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - Nº de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - Nº de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Outro - Terreno sem benfeitorias
<b>17 - Esquadrias</b> Outro - Terreno sem benfeitorias	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 0,00
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 0,00
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 0,00	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Terreno	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno

CONDOMÍNIO	
<b>01 - Nº Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - Nº Total de Unidades</b>	<b>04 - Nº de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Regular
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<b>08 - Área Urbanizada</b> 25% - 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Novo
<b>11 - Limites do Bairro</b> Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Loteamento Jardim Residencial Villa Itália é um bairro de classe média, localizado na cidade de Tatuí/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.	

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 próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel; é a via arterial: Av. Prof. Maria Aparecida Santi (301 m aproximadamente) e Rod. Mario Batista Mori (514 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 1,0 km. O local está aproximadamente a 1,6 km da UPA e 2,0 km da Escola SESI Tatuí.

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> Normal	<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum
---	--

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 270,00	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 10,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 10,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 27,00
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 27,00	<b>08 - Fração Ideal (em %)</b> 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> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Não	<b>06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Não
<b>07 - Observações</b> Terreno sem benfeitorias	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Não
<b>09 - Observações</b> Terreno sem benfeitorias	<b>10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Não	<b>12 - Observações</b> Terreno sem benfeitorias
<b>13 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria Externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria Externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria Externa	<b>04 - Observações Finais</b> Terreno sem benfeitorias Vistoria externa.

**AMOSTRAS**

<b>AMOSTRA 1</b>	R\$ 230.000,00
	Endereço: Rua João Batista Correia Campos, s/n, Chácara Junqueira Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 230.000,00 Área do terreno: 250,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: <a href="https://www.meulnointerior.com.br/imovel/%F0%9F%8C%B3-lotes-no-condominio-vila-italia-em-tatui-apartir-de-230mil-chacara-junqueira-tatui-sp/133867">https://www.meulnointerior.com.br/imovel/%F0%9F%8C%B3-lotes-no-condominio-vila-italia-em-tatui-apartir-de-230mil-chacara-junqueira-tatui-sp/133867</a>
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$ 202.500,00
	Endereço: Rua João Batista Correia Campos, s/n, Chácara Junqueira Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 202.500,00 Área do terreno: 250,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacara-junqueira-tatui-sp-250m2-id-2687486023/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacara-junqueira-tatui-sp-250m2-id-2687486023/?source=ranking%2Crp</a>
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$ 230.000,00
	Endereço: Rua João Batista Correia Campos, s/n, Chácara Junqueira Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 230.000,00 Área do terreno: 294,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: <a href="https://www.imobiliariacentratatui.com/imovel/lote--terreno-loteamento-jardim-residencial-vila-italia-tatui-code-1084">https://www.imobiliariacentratatui.com/imovel/lote--terreno-loteamento-jardim-residencial-vila-italia-tatui-code-1084</a>
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$ 200.000,00
	Endereço: Rua João Batista Correia Campos, s/n, Chácara Junqueira Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 200.000,00 Área do terreno: 270,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: <a href="https://www.locattio.com.br/imovel/3522143/terreno-venda-tatui-sp-jardim-residencial-vila-italia/">https://www.locattio.com.br/imovel/3522143/terreno-venda-tatui-sp-jardim-residencial-vila-italia/</a>
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$ 200.000,00
	Endereço: Rua João Batista Correia Campos, s/n, Chácara Junqueira Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 200.000,00 Área do terreno: 270,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: <a href="https://altimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-em-condominio-a-venda-270m2-morro-grande-tatui-sp-id-164">https://altimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-em-condominio-a-venda-270m2-morro-grande-tatui-sp-id-164</a>

**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				0,00	0,000	0	0,000
1							
2							
3							
4							
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	nu		0,00	0,000		
1						
2						
3						
4						
5						

**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	250,00	R\$ 230.000,00	R\$ 920,00	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 811,44
2	250,00	R\$ 202.500,00	R\$ 810,00	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 714,42
3	294,00	R\$ 230.000,00	R\$ 782,31	1,00	0,90	1,02	1,11	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 795,61
4	270,00	R\$ 200.000,00	R\$ 740,74	1,00	0,90	1,00	1,11	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 740,00
5	270,00	R\$ 200.000,00	R\$ 740,74	1,00	0,90	1,00	1,11	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 740,00

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 760,29	R\$ 532,21	R\$ 988,38

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 760,29	R\$ 732,10	R\$ 788,49

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
41,205	5,4196	1,53	0,0742

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
270,00	R\$ 760,29	R\$ 205.279,50

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
	R\$ 760,29	

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 205.279,50
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 205.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 144.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 205.000,00
--	----------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 21 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 em conformidade com as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas na 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 do Terreno



Fachada do Terreno



Fachada do Terreno



Fachada / data e hora



Fachada Condomínio



ID do avaliando Lote 19



Rua



Rua Lado Direito



Rua Lado Esquerdo



Quadra D



Mapa de elementos