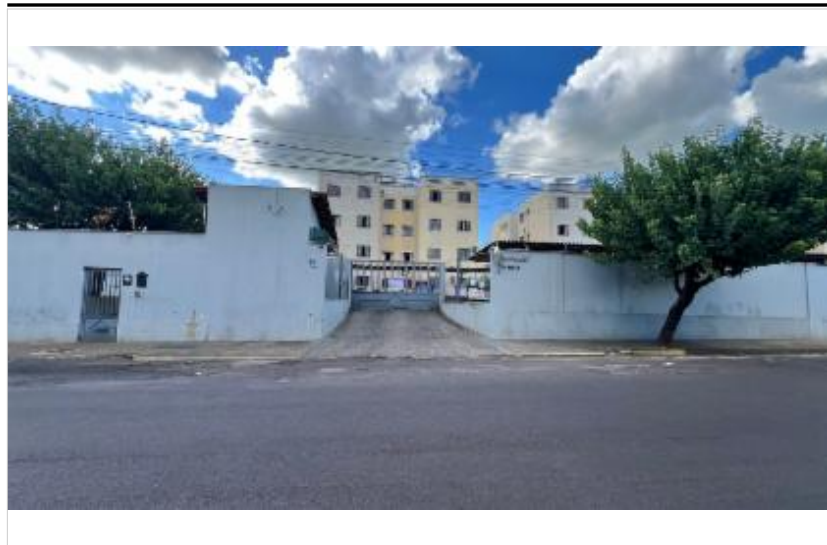


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta	Data Solicitação <b>05/01/2026</b>
Empresa responsável <b>M2G2 PATRIMONIAL</b>	Avaliador responsável <b>Franz Omar Gomez Flores</b>	CREA <b>5069767167</b>
Proponente <b>IVANISA APARECIDA DOS SANTOS CAMBUHY</b>		CPF/CNPJ <b>157.774.868-94</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Ivan Giorjão</b>	Número <b>11</b>	Complemento <b>Apto. 03   Bloco 06</b>	
Bairro <b>Quemil</b>	Município <b>Birigui</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>16202218</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>61.113</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1 CRI BIRIGUI/SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****44,37m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 2.199,68/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 98.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 68.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO																															
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio																														
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Desabitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15																														
<b>05 - Ano Construção</b> 2010	<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> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 4																														
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 2																														
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0																														
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura																														
<b>17 - Esquadrias</b> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 44,37																														
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 18,17	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 62,54																														
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 62,54	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00																														
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul																															
<b>24 - Cômodos</b>																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sala</td> <td>01</td> <td>Cerâmica</td> <td>Pintura</td> <td>Laje Pintada</td> </tr> <tr> <td>Cozinha</td> <td>01</td> <td>Cerâmica</td> <td>Pintura</td> <td>Laje Pintada</td> </tr> <tr> <td>Lavanderia</td> <td>01</td> <td>Cerâmica</td> <td>Pintura</td> <td>Laje Pintada</td> </tr> <tr> <td>Dormitório</td> <td>02</td> <td>Cerâmica</td> <td>Pintura</td> <td>Laje Pintada</td> </tr> <tr> <td>Banheiro</td> <td>01</td> <td>Cerâmica</td> <td>Revestimento Cerâmico</td> <td>Laje Pintada</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Sala	01	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada	Cozinha	01	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada	Lavanderia	01	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada	Dormitório	02	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada	Banheiro	01	Cerâmica	Revestimento Cerâmico	Laje Pintada	
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto																											
Sala	01	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada																											
Cozinha	01	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada																											
Lavanderia	01	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada																											
Dormitório	02	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada																											
Banheiro	01	Cerâmica	Revestimento Cerâmico	Laje Pintada																											

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 4	<b>02 - Unidades por Andar</b> 4
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 16	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> 4 pavimentos com 04 unidades por andar e sem elevador.	<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> Churrasqueira Depósito Individual Interfone Jardins Playground Quadra Esportiva	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b> 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: Av. Vitória Régia (860 m aproximadamente) e Av. Antônio da Silva Nunes (1,5km m aproximadamente). O imóvel está aproximadamente à 4,0 km do centro da cidade. Há poucas 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.	
<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal	<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum

TERRENO
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 0,78

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> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Irmã do Proprietário	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> MILENA KAREN CAMBUHY
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> (18) 99619-6754	<b>04 - Observações Finais</b> .

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 99.000,00																								
	Endereço <b>Rua Ivan Giorjão, 11, Quemil</b>																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr> <tr><td>Apartamento</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td></td></tr> <tr><td>49,00</td><td>R\$ 99.000,00</td><td>R\$ 2.020,41</td><td></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td>Médio</td><td>Regular</td><td></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		49,00	R\$ 99.000,00	R\$ 2.020,41		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Regular		URL <a href="https://www.realizeprimenegocios.com.br/imovel/venda/apartamento/birigui-sp/quemil/apartamento-a-venda-no-residencial-viviane-2-quartos--planejados-e-lazer/820447">https://www.realizeprimenegocios.com.br/imovel/venda/apartamento/birigui-sp/quemil/apartamento-a-venda-no-residencial-viviane-2-quartos--planejados-e-lazer/820447</a>
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
49,00	R\$ 99.000,00	R\$ 2.020,41																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
15	Médio	Regular																							
	Endereço <b>Rua Ivan Giorjão, 11, Quemil</b>																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr> <tr><td>Apartamento</td><td>2</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td></td></tr> <tr><td>44,00</td><td>R\$ 90.000,00</td><td>R\$ 2.045,45</td><td></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td>Médio</td><td>Regular</td><td></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	0	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		44,00	R\$ 90.000,00	R\$ 2.045,45		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Regular		URL <a href="https://www.imobiliariadecasa.com.br/imovel/venda/apartamento/birigui-sp/bairro-quemil/apartamento-a-venda-bairro-quemil-birigui--sp/836986">https://www.imobiliariadecasa.com.br/imovel/venda/apartamento/birigui-sp/bairro-quemil/apartamento-a-venda-bairro-quemil-birigui--sp/836986</a>
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	0																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
44,00	R\$ 90.000,00	R\$ 2.045,45																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
15	Médio	Regular																							
	Endereço <b>Rua Paulo Visintin, 77, Parque das Árvores</b>																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr> <tr><td>Apartamento</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td></td></tr> <tr><td>91,18</td><td>R\$ 220.000,00</td><td>R\$ 2.412,81</td><td></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td>Médio</td><td>Regular</td><td></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		91,18	R\$ 220.000,00	R\$ 2.412,81		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Regular		URL <a href="https://www.liderimobiliaria.com/comprar/sp/birigui/parque-das-arvores/apartamento/32736821">https://www.liderimobiliaria.com/comprar/sp/birigui/parque-das-arvores/apartamento/32736821</a>
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
91,18	R\$ 220.000,00	R\$ 2.412,81																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
15	Médio	Regular																							
	Endereço <b>Rua Armando Delle, 77, Vila Giampietro</b>																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr> <tr><td>Apartamento</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td></td></tr> <tr><td>44,00</td><td>R\$ 129.900,00</td><td>R\$ 2.952,27</td><td></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>Médio</td><td>Regular</td><td></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		44,00	R\$ 129.900,00	R\$ 2.952,27		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		6	Médio	Regular		URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-giampietro-bairros-birigui-com-garagem-44m-2-venda-RS129900-id-2770360330/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-giampietro-bairros-birigui-com-garagem-44m-2-venda-RS129900-id-2770360330/?source=ranking%2Crp</a>
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
44,00	R\$ 129.900,00	R\$ 2.952,27																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
6	Médio	Regular																							
	Endereço <b>Rua Egídio Navarro, 2300, Jardim Costa Rica</b>																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr> <tr><td>Apartamento</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td></td></tr> <tr><td>61,00</td><td>R\$ 150.000,00</td><td>R\$ 2.459,02</td><td></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td><td></td></tr> <tr><td>20</td><td>Médio</td><td>Regular</td><td></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	2	2	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		61,00	R\$ 150.000,00	R\$ 2.459,02		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Regular		URL <a href="https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-jardim-costa-rica-de-61-00m-3024782074.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalize_sorting-personalized-leads&amp;n_pg=3&amp;n_pos=30">https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-jardim-costa-rica-de-61-00m-3024782074.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalize_sorting-personalized-leads&amp;n_pg=3&amp;n_pos=30</a>
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	2	2																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
61,00	R\$ 150.000,00	R\$ 2.459,02																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
20	Médio	Regular																							

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	49,00	R\$ 2.020,41	0,90	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 1.872,92
2	44,00	R\$ 2.045,45	0,90	1,11	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 2.043,40
3	91,18	R\$ 2.412,81	0,90	1,00	1,00	1,09	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 2.366,97
4	44,00	R\$ 2.952,27	0,90	1,00	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 2.391,34
5	61,00	R\$ 2.459,02	0,90	0,95	1,06	1,04	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 2.323,77
		<b>R\$ 2.377,99</b>												<b>R\$ 2.199,68</b>

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 2.199,68</b>	<b>R\$ 1.539,78</b>	<b>R\$ 2.859,58</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 2.199,68</b>	<b>R\$ 2.042,41</b>	<b>R\$ 2.356,95</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
229.843	10.4489	1.53	0.143

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
44,37	<b>R\$ 2.199,68</b>	<b>R\$ 97.599,84</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 97.599,84</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 68.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 98.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 8 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.



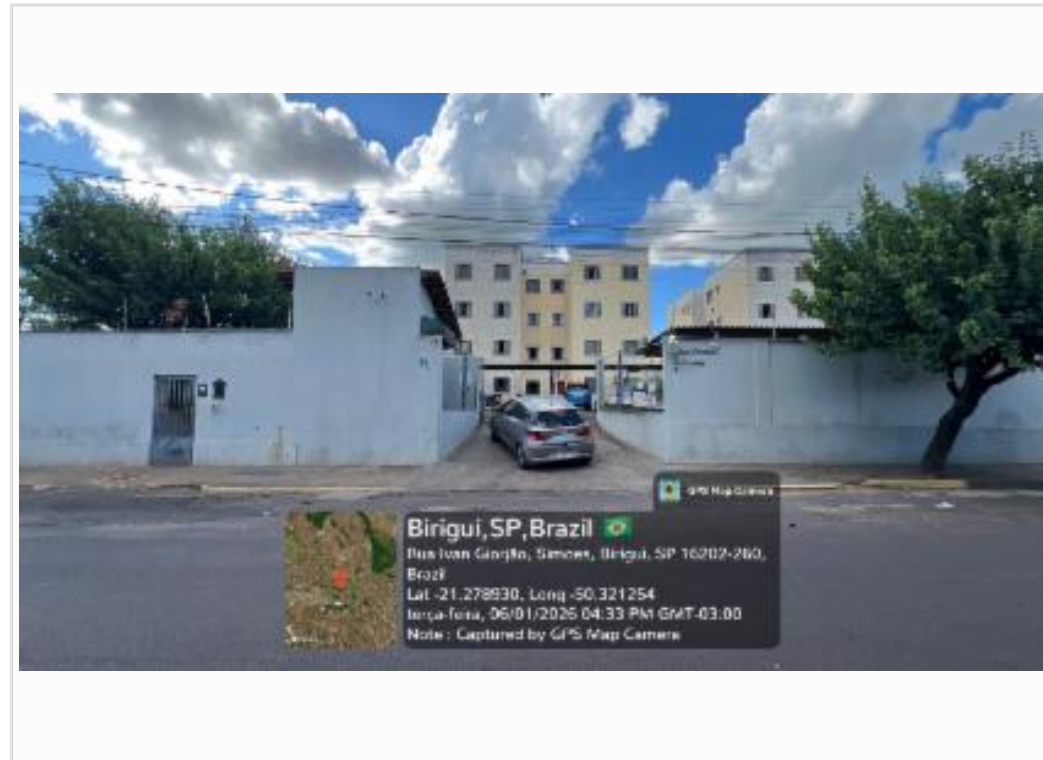
Fachada



Fachada



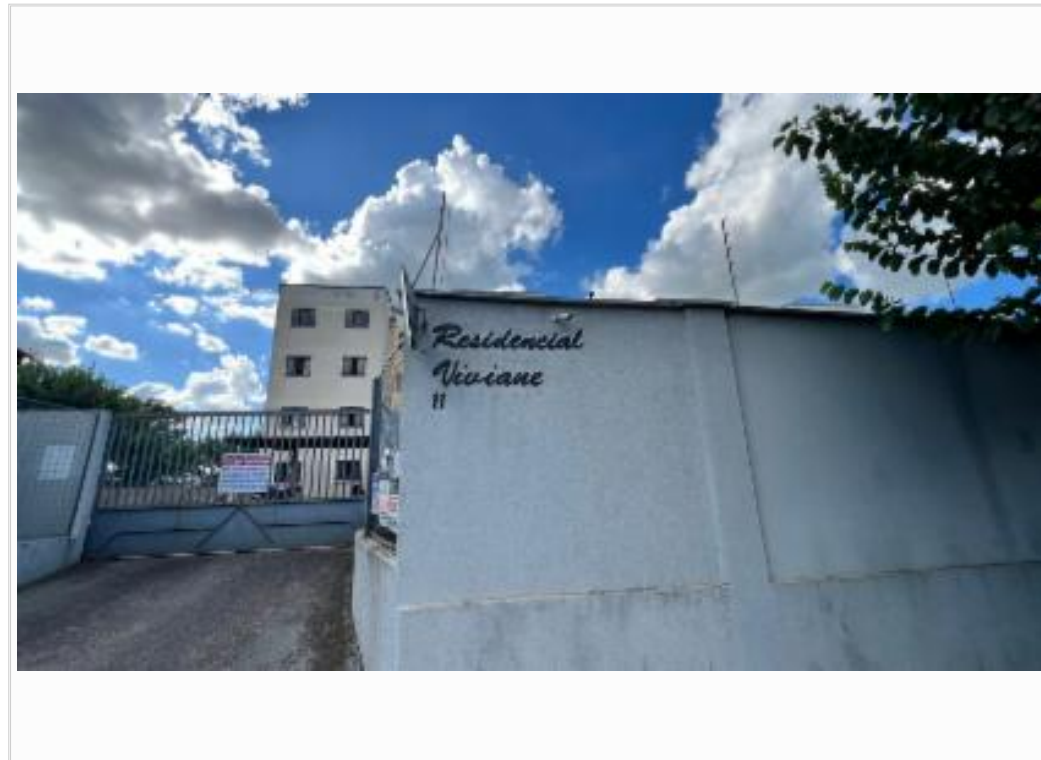
Fachada



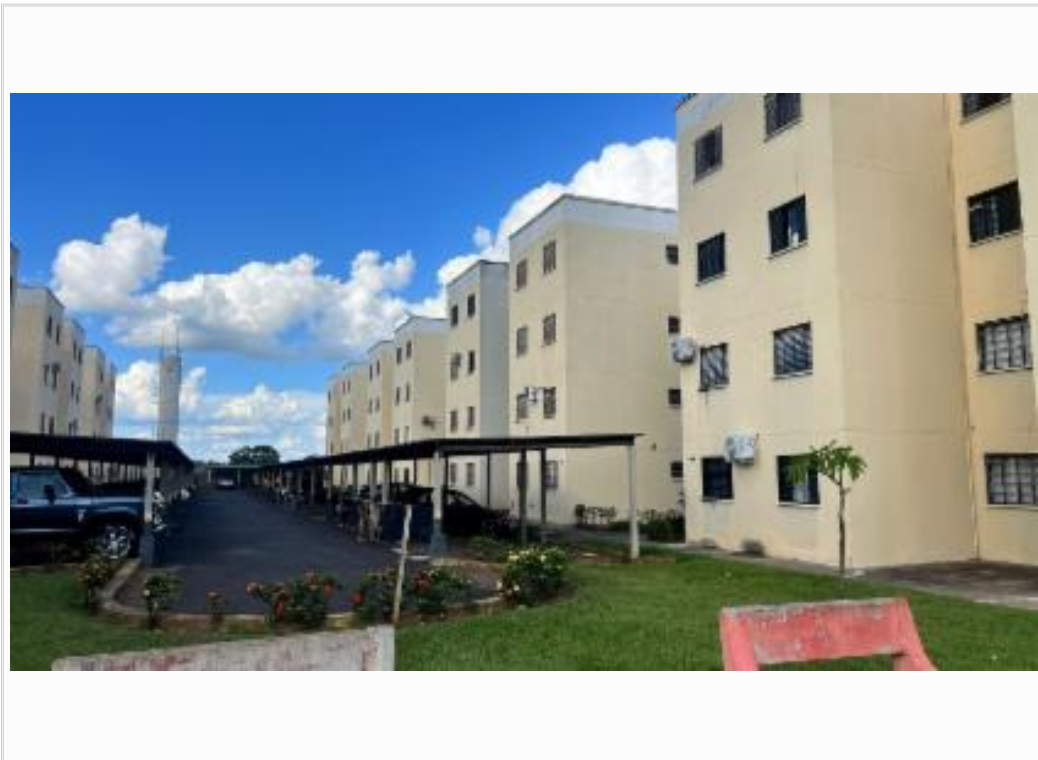
Fachada Data e Hora



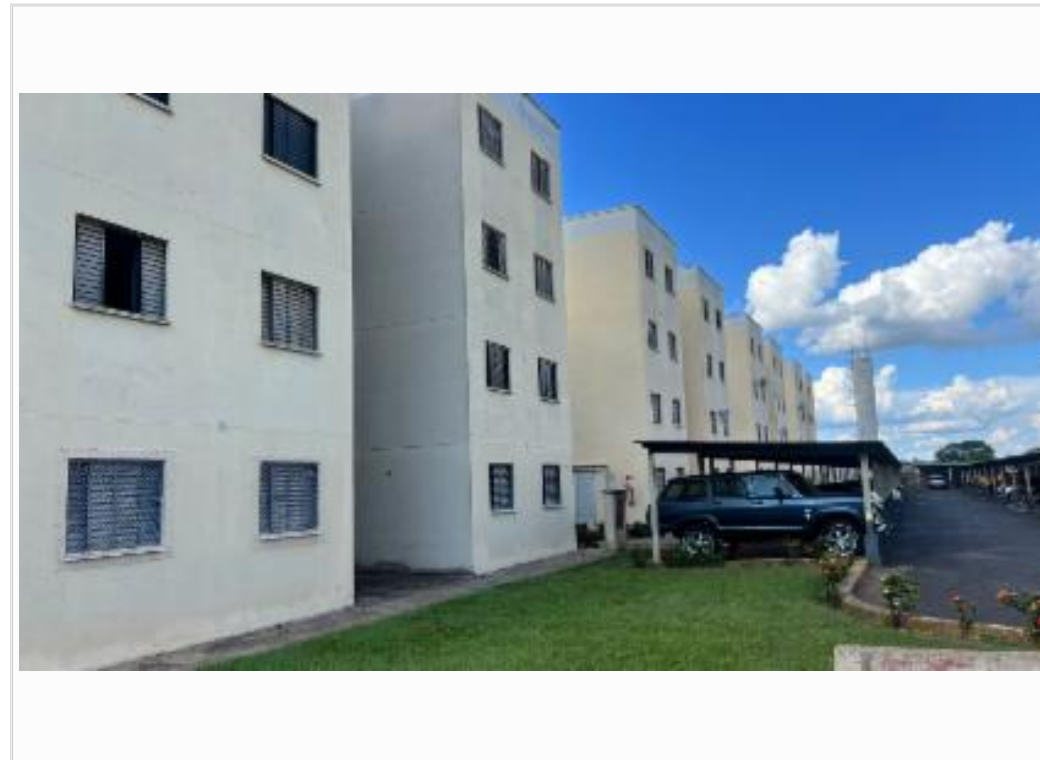
Logradouro



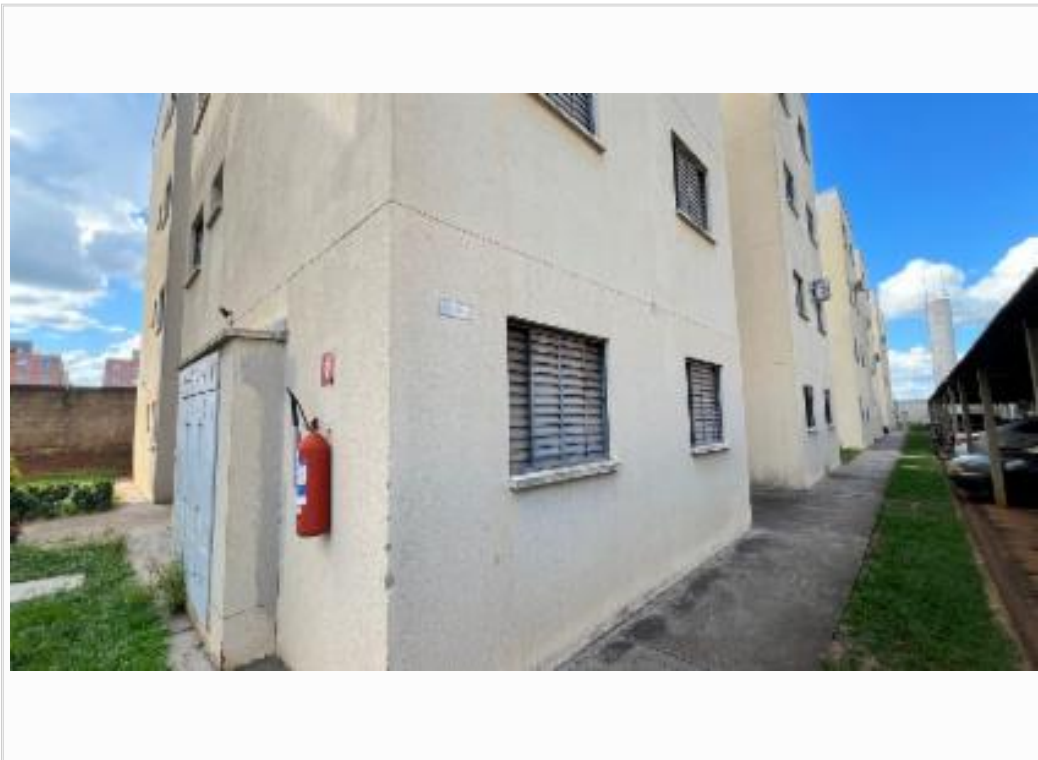
Identificação do Condomínio



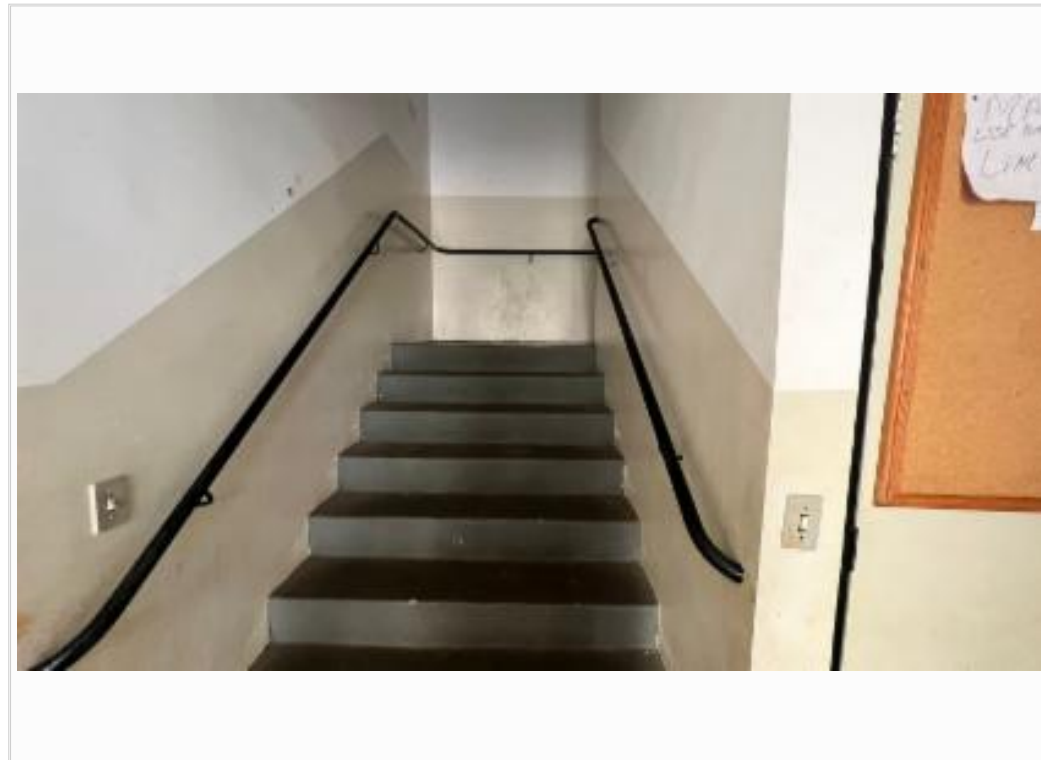
Estacionamento



Estacionamento



Fachada Bloco



Escada



Número do Apartamento



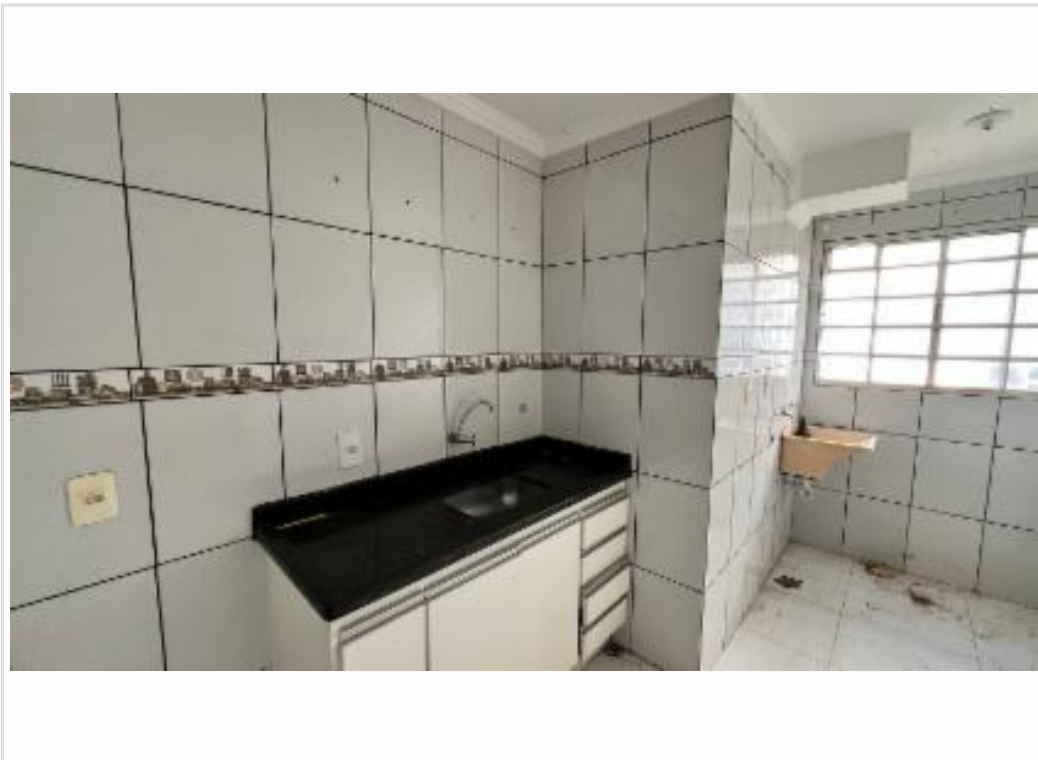
Sala



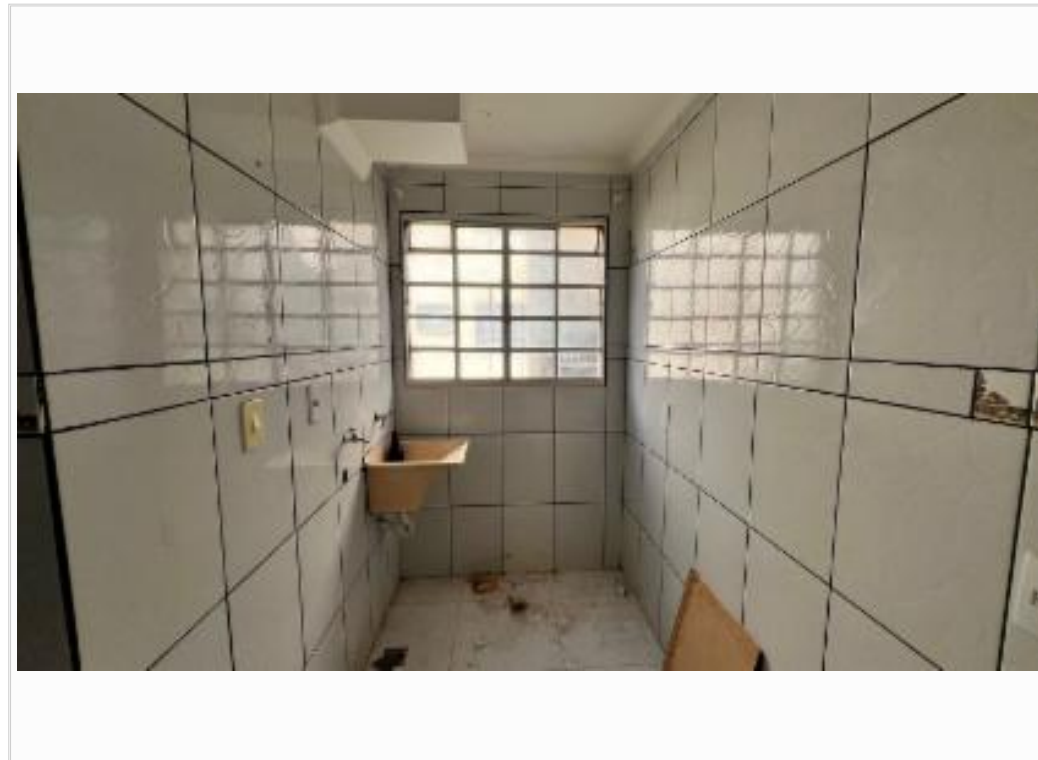
Cozinha



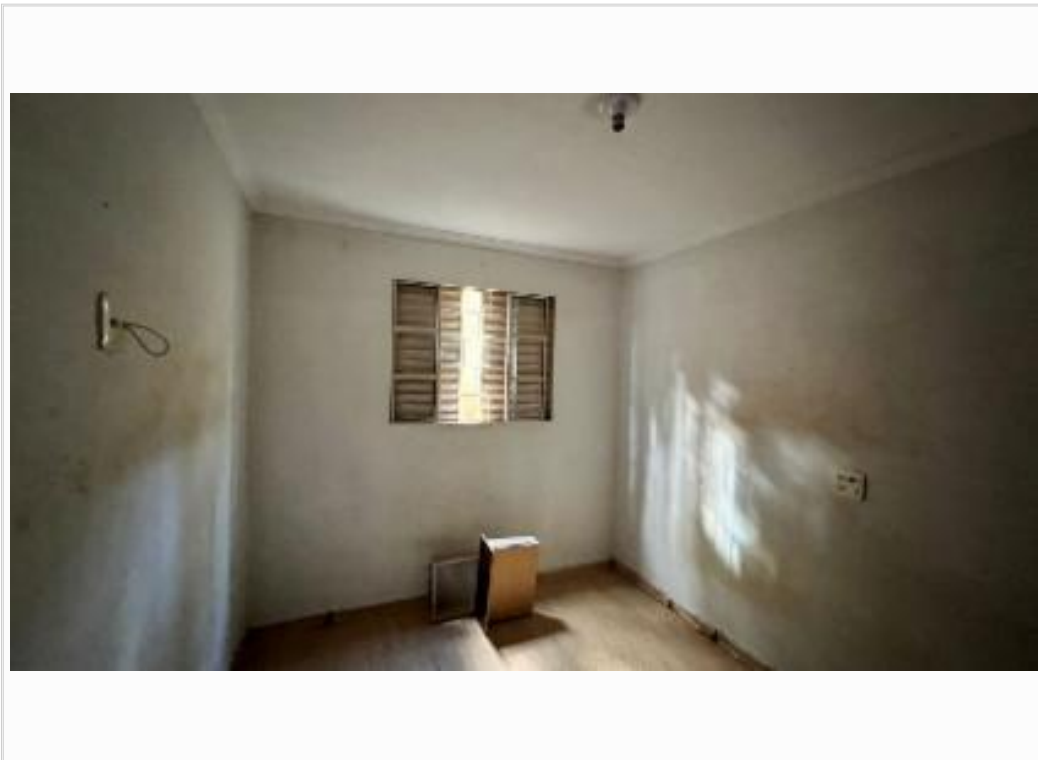
Cozinha



Cozinha



Lavanderia



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 02



Dormitório 02



Banheiro



Banheiro



Corredor



Área Comum



Área Comum



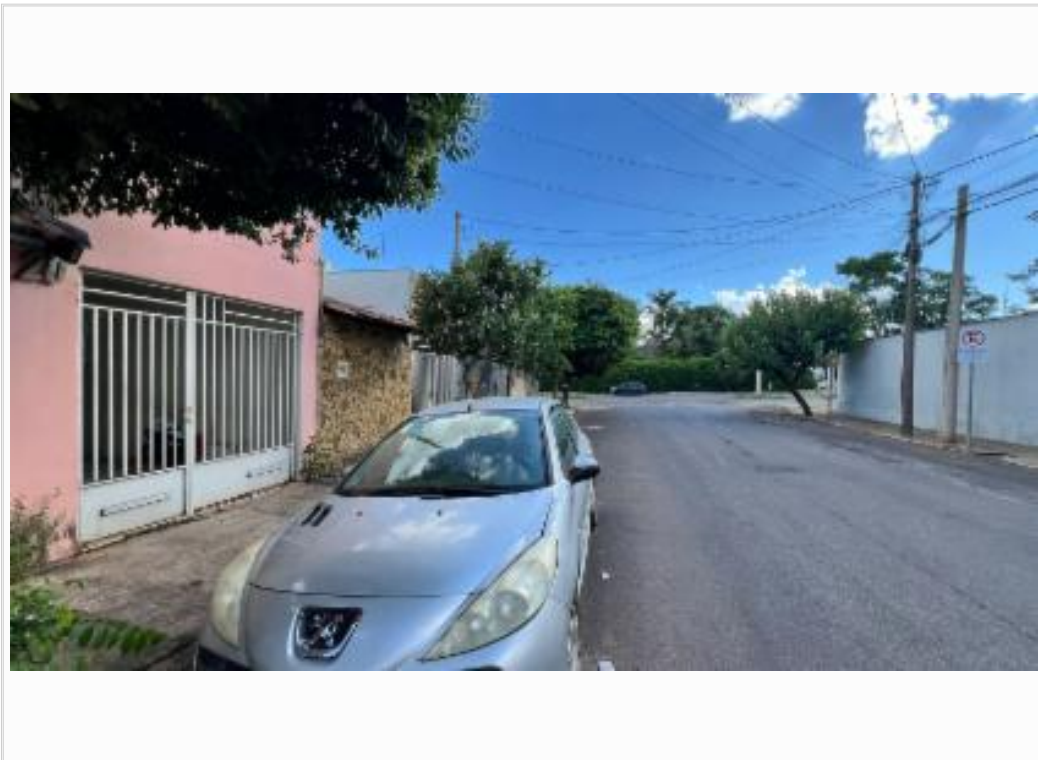
Área Comum



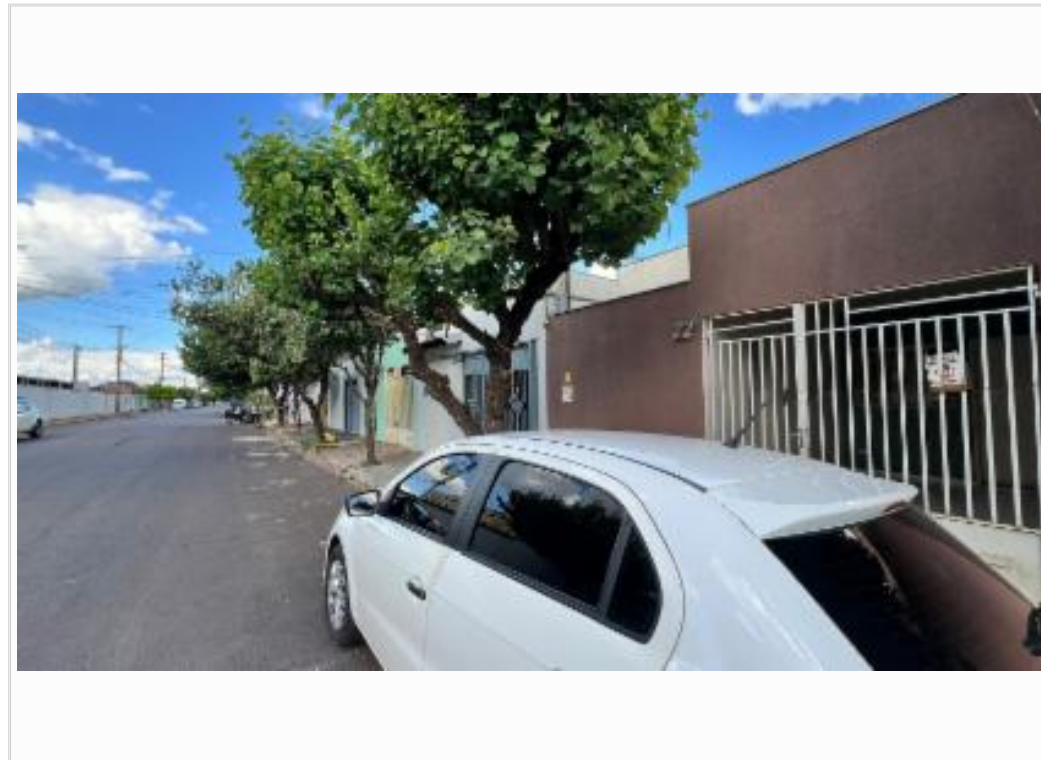
Quadro de Energia



Rua 01



Rua 02



Rua 03



Rua Lado Direito



Rua Lado Esquerdo



Mapa Elementos