

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010210161	Data Solicitação 12/06/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente ITALO SOARES DE ANDRADE		CPF/CNPJ 419.574.048-76

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida São Gonçalo	Número 2165	Complemento Apto. 54, Bl. 02, Res. VILLAGGIO DI NAPOLLI	
Bairro Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	Município Nova Odessa	UF SP	CEP 13382550
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 16.972	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI NOVA ODESSA -	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA PRIVATIVA 82,35m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 4.443,22/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 366.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 256.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção 2019	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 82.35
19 - Área Comum (em m²) 10.99	20 - Área Total (em m²) 93.34
21 - Área Averbada (em m²) 82.35	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
	0	0	0	0

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 2	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio 275,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos casa com pavimento térreo e pavimento superior	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Jardins Piscina Playground Quadra Esportiva Salão de Festas	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	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 Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é um bairro de classe média, localizado na cidade de Nova Odessa/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis 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 viário 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: Av. Rodolfo Kivitiz (1,0 km aproximadamente) e R. Caviuna (180 m aproximadamente).	
O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 550 m do Paraná Supermercados e a 850 m da Escola Técnica Estadual Ferrucio Humberto Gazzetta.	
Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.	
12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal	13 - Fatores Valorizantes Nenhum

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0	

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 - sem acompanhante - vistoria através de aspectos externos	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais vistoria elaborada através de aspectos externos.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 309.000,00
	Endereço Avenida São Gonçalo, 2.165 , Jardim da Alvorada
Apartamento	Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1
Área privativa 60,00	Valor R\$ 309.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.150,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos)
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-da-alvorada-bairros-nova-odessa-com-garagem-60m2-venda-RS309000-id-2813926858/?source=ranking%2Cp	
AMOSTRA 2	R\$ 290.000,00
	Endereço Avenida São Gonçalo, 2.165 , Jardim da Alvorada
Apartamento	Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2
Área privativa 60,00	Valor R\$ 290.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.833,33
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos)
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-da-alvorada-bairros-nova-odessa-com-garagem-60m2-venda-RS290000-id-2813319843/?source=ranking%2Cp	
AMOSTRA 3	R\$ 250.000,00
	Endereço R. Uclio Mاتيoli, 216 , Jardim Santa Rosa
Apartamento	Qtd. Quartos 1 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1
Área privativa 45,00	Valor R\$ 250.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.555,56
Idade aparente 12	Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-santa-rosa-bairros-nova-odessa-com-garagem-45m2-venda-RS250000-id-2527781377/?source=ranking%2Cp	
AMOSTRA 4	R\$ 275.000,00
	Endereço Avenida Brasil, 1.680 , Jardim Marajoara
Apartamento	Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1
Área privativa 52,00	Valor R\$ 275.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.288,46
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos)
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-marajoara-bairros-nova-odessa-com-garagem-52m2-venda-RS275000-id-2810244627/?source=ranking%2Cp	
AMOSTRA 5	R\$ 259.707,00
	Endereço Rua Maria Fernandes Alves, 723 , Residencial Jardim dos Ipês
Apartamento	Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1
Área privativa 50,00	Valor R\$ 259.707,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.194,14
Idade aparente 3	Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos)
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-monte-das-oliveiras-bairros-nova-odessa-com-garagem-50m2-venda-RS259707-id-2535050408/?source=ranking%2Cp	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	60,00	R\$ 5.150,00	0,90	1,05	1,00	1,00	0,92	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 4.495,95
2	60,00	R\$ 4.833,33	0,90	1,00	1,00	1,00	0,92	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 4.002,00
3	45,00	R\$ 5.555,56	0,90	1,05	0,91	1,09	0,93	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 4.900,00
4	52,00	R\$ 5.288,46	0,90	1,05	0,91	1,00	0,94	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 4.283,65
5	50,00	R\$ 5.194,14	0,90	1,05	1,00	0,98	0,94	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 4.534,48
		R\$ 5.204,30												R\$ 4.443,22

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.443,22	R\$ 3.110,25	R\$ 5.776,18

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.443,22	R\$ 4.216,31	R\$ 4.670,13

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
331.6225	7.4636	1.53	0.1021

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
82,35	R\$ 4.443,22	R\$ 365.898,97

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 365.898,97
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 256.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 366.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 18 de Junho 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 conforme as normas da avaliação solicitada 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.

17/06/2025 07:57

22°48'23"S / 47°18'33"W



Fachada Condomínio

17/06/2025 07:57

22°48'23"S / 47°18'33"W



Fachada Condomínio

17/06/2025 07:57

22°48'22"S / 47°18'33"W



Identificação do condomínio

17/06/2025 07:57

22°48'23"S / 47°18'33"W



Identificação do condomínio

17/06/2025 07:58

22°48'23"S / 47°18'33"W



Portaria

17/06/2025 07:57

22°48'22"S / 47°18'33"W



Portaria

17/06/2025 07:57

22°48'23"S / 47°18'33"W



Portaria

17/06/2025 07:59

22°48'21"S / 47°18'31"W



Identificação do logradouro

17/06/2025 07:56

22°48'21"S / 47°18'33"W



Logradouro

17/06/2025 07:59

22°48'22"S / 47°18'32"W



Logradouro



Mapa de elementos