

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010376056 - 0	Data Solicitação 30/09/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente Suene Silva Barros Trombela		CPF/CNPJ 470.181.478-40

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Maria Bernardo	Número 25	Complemento Lote 01, Quadra C	
Bairro Jardim Comendador	Município Itariri	UF SP	CEP 11760000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 248.672	Núm. Registro de Imóveis 01° CRI ITANHAÉM- SP	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****204,33m²****R\$ 377,31/m²****R\$ 77.094,88****ÁREA CONSTRUÍDA****196,24m²****R\$ 1.470,57/m²****R\$ 288.585,39****VALOR DE MERCADO****R\$ 366.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 256.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 40
05 - Ano Construção	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 0
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 Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 196,24
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 196,24
21 - Área Averbada (em m²) 196,24	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo	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	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 204,33	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 1,00

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 Não foi realizada vistoria interna
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi realizada vistoria interna
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - 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 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2023

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 500.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Nabe Kian, s/n , Itariri		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 4
Área privativa 200,00	Valor R\$ 500.000,00	Estado de conservação Regular/Reparos simples	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Topografia Active de 10% a 20%	
Área do terreno 530,00	Padrão terreno Médio	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-itariri-200m2-venda-RS500000-id-2829086428/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 2	R\$ 185.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. Profa Lavinia Cleomar Soares, 100 , Centro		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 45,00	Valor R\$ 185.000,00	Estado de conservação Regular	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 130,00	Padrão terreno Médio	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-centro-bairros-itariri-com-garagem-45m2-venda-RS185000-id-2827629638/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 3	R\$ 250.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. Maria Miguel Muniz, s/n , Centro		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 120,00	Valor R\$ 250.000,00	Estado de conservação Reparos simples	
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	URL https://sergiotavio.com.br/7908659-casa-em-itariri-bairro-centro.html	

AMOSTRA 4	R\$ 320.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. Joaquim José da Silva, s/n , Centro		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 150,00	Valor R\$ 320.000,00	Estado de conservação Regular	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	URL https://sergiotavio.com.br/6908760-casa-em-itariri-bairro-centro.html	

AMOSTRA 5	R\$ 280.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. José Franco, 24 , Centro		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 123,00	Valor R\$ 280.000,00	Estado de conservação Regular	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 124,00	Padrão terreno Médio	URL https://www.imoveisluizantoniorossi.com.br/77//moveis/venda-casa-3-quartos-centro-itariri-sp	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---------------------------------	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454
1	30	Regular/Reparos simples	60	50,00	0,081	20	0,341
2	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142
3	40	Reparos simples	60	66,67	0,181	20	0,509
4	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
5	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	196,24	R\$ 2.070,87	1,30	0,454	R\$ 1.470,57	R\$ 288.585,39
1	200,00	R\$ 2.070,87	1,10	0,341	R\$ 1.501,17	R\$ 300.234,73
2	45,00	R\$ 2.070,87	1,50	0,142	R\$ 2.665,21	R\$ 119.934,44
3	120,00	R\$ 2.070,87	1,20	0,509	R\$ 1.220,16	R\$ 146.418,79
4	150,00	R\$ 2.070,87	1,30	0,313	R\$ 1.849,49	R\$ 277.424,10
5	123,00	R\$ 2.070,87	1,30	0,313	R\$ 1.849,49	R\$ 227.487,76

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	530,00	R\$ 199.765,27	R\$ 376,92	1,00	0,90	1,13	1,11	-	-	-	-	-	-	1,240	S	R\$ 420,64
2	130,00	R\$ 65.065,56	R\$ 500,50	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 427,93
3	250,00	R\$ 103.581,21	R\$ 414,32	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 391,54
4	125,00	R\$ 42.575,90	R\$ 340,61	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 288,15
5	124,00	R\$ 52.512,24	R\$ 423,49	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 358,27

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 377,31	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 264,11	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 490,50
-------------------	------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 377,31	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 338,37	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 416,24
-------------------	------------------------------------	---	---

Desvio padrão 56.907	Coef. Variação 15.0825	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.2064
-------------------------	---------------------------	----------------------	------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 204,33	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 377,31	Valor parcial (R\$) R\$ 77.094,88
--------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Área construída averbada (m²) 196,24	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.470,57	Valor parcial (R\$) R\$ 288.585,39
---	---	---------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 365.680,27
--------------------	----------------

Fator de ajuste do mercado	1,0
----------------------------	-----

Valor de avaliação ajustado	R\$ 366.000,00
-----------------------------	----------------

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, 8 de Outubro de 2025

Celso Iazzetti
0600891382

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.



vista da fachada



vista da fachada



vista da fachada



vista da fachada



vista da fachada



vista da rua



vista da rua