

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010356329	Data Solicitação 28/02/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente LUIZ CARLOS FERREIRA DOS SANTOS	CPF/CNPJ 063.724.454-09	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Cândida Costa da Silva	Número 110	Complemento Lote 7, Quadra 13	
Bairro Parque Nova Esperança	Município São José dos Campos	UF SP	CEP 12226090
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 37.305	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de São José dos	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
125,00m²	120,27m²
R\$ 876,40/m²	R\$ 1.682,03/m²
R\$ 109.550,04	R\$ 202.298,16
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 312.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 218.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 30		
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) 120.27		
19 - Área Comum (em m²) 0		20 - Área Total (em m²) 120.27		
21 - Área Averbada (em m²) 120.27		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
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

Ônibus
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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

125

04 - Testada/Frente (em metros)

5

05 - Fundos (em metros)

5

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

08 - Fração ideal (em %)

1

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?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

09 - Observações

Não há informação na documentação

10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

19 - 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, considerada a área de construção 95,84 m². Na presente avaliação foi considerada a área de construção averbada 120,27 m²

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 400.000,00



Endereço

Rua Doutor Vítor Machado Carvalho, 170 , Parque Nova Esperança

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

3

Área privativa

180,00

Valor

R\$ 400.000,00

Idade aparente

40

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

209,25

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-nova-esperanca-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-209m2-venda-RS400000-id-2780672821/>

AMOSTRA 2

R\$ 405.000,00



Endereço

Rua Benedito Pereira da Silva, 233 , Parque Nova Esperança

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

139,00

Valor

R\$ 405.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

125,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-nova-esperanca-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-139m2-venda-RS405000-id-2773203215/>

AMOSTRA 3

R\$ 390.000,00



Endereço

Rua Geraldo Fernandes da Silva, 87 , Parque Nova Esperança

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

130,00

Valor

R\$ 390.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-nova-esperanca-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-130m2-venda-RS390000-id-2763759747/>

AMOSTRA 4

R\$ 130.000,00



Endereço

Rua Carlos Alberto Pereira da Silva, s/n , Parque Nova Esperança

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 130.000,00

Área do terreno

120,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-nova-esperanca-bairros-sao-jose-dos-campos-120m2-venda-RS130000-id-2756853920/>

AMOSTRA 5

R\$ 250.000,00



Endereço

Rua Benedito Pereira da Silva, 185 , Parque Nova Esperança

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

80,00

Valor

R\$ 250.000,00

Idade aparente

35

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

125,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-nova-esperanca-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-80m2-venda-RS250000-id-2749823485/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Método Evolutivo

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
1	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454
2	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
3	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
4							
5	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	120,27	R\$ 2.446,95	1,00	0,313	R\$ 1.682,03	R\$ 202.298,16
1	180,00	R\$ 2.446,95	1,00	0,454	R\$ 1.336,03	R\$ 240.486,25
2	139,00	R\$ 2.446,95	1,20	0,313	R\$ 2.017,27	R\$ 280.399,92
3	130,00	R\$ 2.446,95	1,10	0,313	R\$ 1.849,16	R\$ 240.390,81
4						
5	80,00	R\$ 2.446,95	1,00	0,380	R\$ 1.517,11	R\$ 121.368,72

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	209,25	R\$ 159.513,75	R\$ 762,31	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 686,08
2	125,00	R\$ 124.600,08	R\$ 996,80	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 897,12
3	150,00	R\$ 149.609,19	R\$ 997,39	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 897,66
4	120,00	R\$ 130.000,00	R\$ 1.083,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 975,00
5	125,00	R\$ 128.631,28	R\$ 1.029,05	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 926,15

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 876,40	R\$ 613,48	R\$ 1.139,32

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 876,40	R\$ 800,44	R\$ 952,36
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
111.017	12.6674	1.53	0.1733

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
125,00	R\$ 876,40	R\$ 109.550,04
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
120,27	R\$ 1.682,03	R\$ 202.298,16

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 311.848,20
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 312.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 218.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 312.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 12 de Março 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 parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial do logradouro



vista parcial do logradouro



id do imóvel