

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010483118	Data Solicitação 28/01/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente FERNANDO SCARPELLI BERTI		CPF/CNPJ 309.593.628-19

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Anita Damas Salgado	Número S/N	Complemento LT 03, QD 18	
Bairro Alto da Boa Vista	Município Campos do Jordão	UF SP	CEP 12472700
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 713	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE CAMPOS DO JORDÃO	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
TERRENO
1380,00m²
R\$ 249,66/m²
R\$ 344.529,16
ÁREA CONSTRUÍDA
VALOR DE MERCADO
R\$ 345.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 241.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Mínimo	08 - Uso do Imóvel Outro - terreno
09 - Fechamento das Paredes Outro - terreno	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 Outro - terreno
17 - Esquadrias Outro - terreno	18 - Área Privativa (em m²) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 0,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	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
terreno	1	terreno	terreno	terreno

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Outro - terreno
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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 - 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? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não
07 - Observações terreno	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não
09 - Observações terreno	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? Não	12 - Observações terreno
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Não	14 - Observações terreno
15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Não	16 - Observações terreno
17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não
19 - Observações terreno	20 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
21 - 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 Terreno livre

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 300.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Passagem da Neblina, s/n , Alto da Boa Vista
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 300.000,00
Área do terreno 1000,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Aclive até 10%
URL : https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-boa-vista-bairros-campos-do-jordao-1000m2-venda-RS300000-id-2691937155/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 2	R\$ 490.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Fausto Bueno Arruda Camargo, s/n , Jardim Panorama
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 490.000,00
Área do terreno 1443,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL : https://www.imoveleweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-alto-boa-vista-2996615409.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=2	

AMOSTRA 3	R\$ 400.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Damião Ribeiro, s/n , Alto da Boa Vista
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 400.000,00
Área do terreno 1050,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL : https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campos-do-jordao-alto-da-boa-vista-1050m2-RS400000/id-34186223/	

AMOSTRA 4	R\$ 280.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Irineu Gonçalves da Silva, 1780 , Recanto das Araucárias
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 280.000,00
Área do terreno 1056,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Declive de 10% a 20%
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campos-do-jordao-recanto-araucaria-1056m2-RS280000/id-379786843/	

AMOSTRA 5	R\$ 700.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Thadeu Rangel Pestana, 101 , Vila Abernécia
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 700.000,00
Área do terreno 1060,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL : https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campos-do-jordao-jardim-miraflores-1060m2-RS700000/id-30385288/	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO								
	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 CONSTRUIDA													
	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	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	1000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300,00	1,00	0,90	0,92	0,84	-	-	-	-	-	-	0,760	S	R\$ 205,20
2	1443,00	R\$ 490.000,00	R\$ 339,57	1,00	0,90	1,01	0,80	-	-	-	-	-	-	0,810	S	R\$ 247,55
3	1050,00	R\$ 400.000,00	R\$ 380,95	1,00	0,90	0,93	0,80	-	-	-	-	-	-	0,730	S	R\$ 250,29
4	1056,00	R\$ 280.000,00	R\$ 265,15	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 224,32
5	1060,00	R\$ 700.000,00	R\$ 660,38	0,80	0,90	0,94	0,80	-	-	-	-	-	-	0,540	S	R\$ 320,94

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)

5	R\$ 249,66	R\$ 174,76	R\$ 324,56
---	------------	------------	------------

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)

5	R\$ 249,66	R\$ 219,63	R\$ 279,69
---	------------	------------	------------

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
43.8893	17.5797	1.53	0.2406

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)

1380,00	R\$ 249,66	R\$ 344.529,16
---------	------------	----------------

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
	R\$ 249,66	

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 344.529,16
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 345.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 241.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

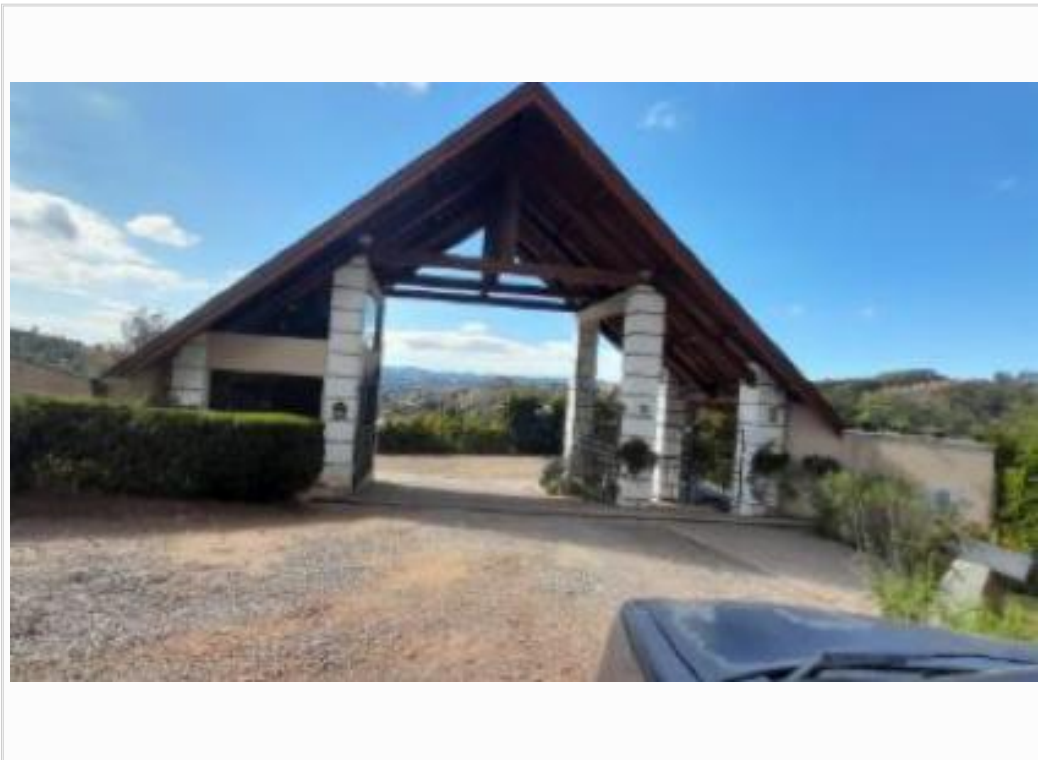
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 345.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

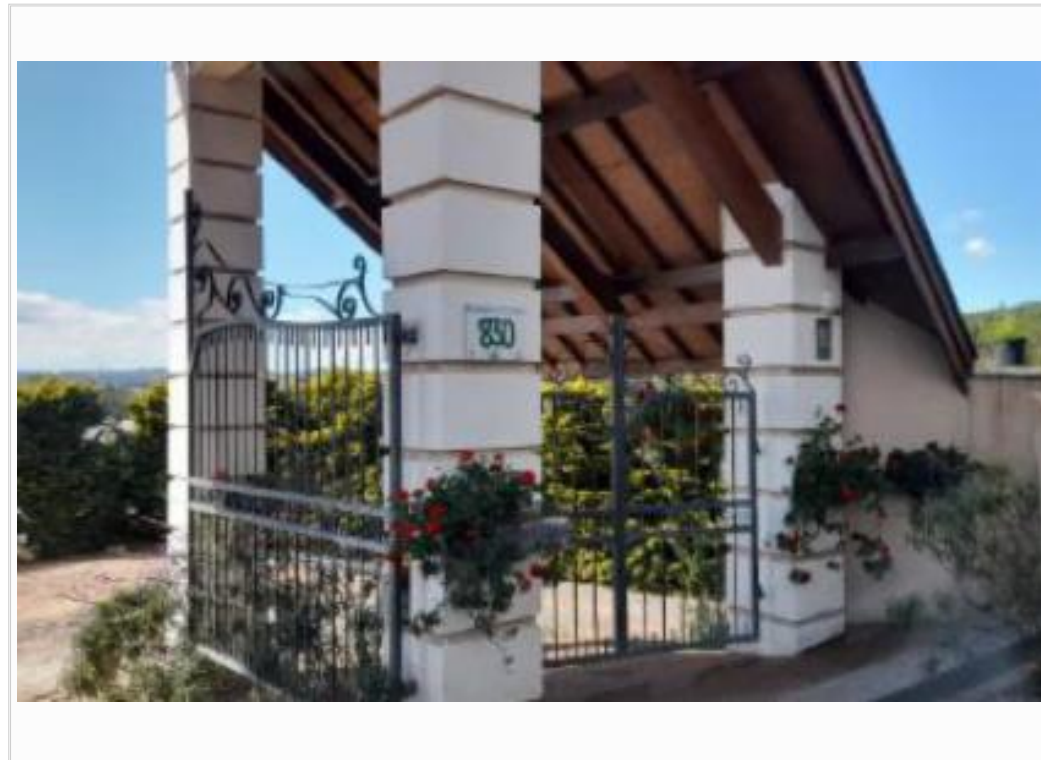
São Paulo, Quinta-feira, 12 de Fevereiro de 2026

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.



Fachada do condomínio



Entrada do condomínio



Entrada do condomínio



Entrada do condomínio



Entrada do condomínio



Fachada do terreno



Fachada do terreno



Rua do terreno



Rua do terreno