

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 641200035906	Data Solicitação 24/06/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente FABIO LUIS TOSETTO GAUCHER	CPF/CNPJ 266.503.068-35	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Capitão José Aguirre Camargo	Número 150	Complemento Casa nº 6, Condomínio Reserva da Cantareira	
Bairro Tremembé	Município São Paulo	UF SP	CEP 02357120
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 250.450	Núm. Registro de Imóveis 15º CRI SÃO PAULO - SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
50,00m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 7.062,19/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 353.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 247.000,00

QUESTIONÁRIO

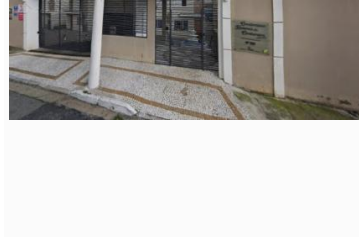
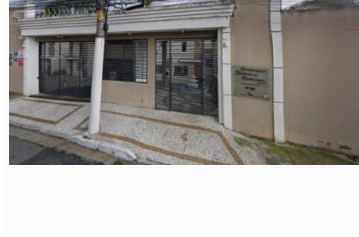
IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa		02 - Tipo de Implantação Condomínio		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal		08 - Uso 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 Outro - vistoria externa		
17 - Esquadrias Outro - vistoria externa		18 - Área Privativa (em m²) 50,00		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 50,00		
21 - Área Averbada (em m²) 50,00		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
vistoria externa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

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 Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone	
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	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 Ônibus 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 70,95	04 - Testada/Frente (em metros) 0,01
05 - Fundos (em metros) 0,01	06 - Lado Direito (em metros) 0,01
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,01	08 - Fração ideal (em %) 0,01
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 apresentado laudo de 2017

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Capitão José Aguirre Camargo, 150 , Tremembé				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 63,00	Valor R\$ 450.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/89589095980/comprar/casa-2-quartos-vila-albertina-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22				
	AMOSTRA 2				
	Endereço Rua Capitão José Aguirre Camargo, 150 , Tremembé				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 58,00	Valor R\$ 470.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/895541968/comprar/casa-2-quartos-vila-albertina-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22				
	AMOSTRA 3				
	Endereço Rua Capitão José Aguirre Camargo, 150 , Tremembé				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 60,00	Valor R\$ 450.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/89089517/comprar/casa-2-quartos-parque-casa-de-pedra-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22				
	AMOSTRA 4				
	Endereço Rua Capitão José Aguirre Camargo, 150 , Tremembé				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 60,00	Valor R\$ 430.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-tremembe-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS430000-id-2892514894/?source=ranking%2Crp				
	AMOSTRA 5				
	Endereço Rua Capitão José Aguirre Camargo, 150 , Tremembé				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 56,00	Valor R\$ 426.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-tremembe-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-56m2-venda-RS430000-id-2719245788/?source=ranking%2Crp				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

1	63,00	R\$ 7.142,86	0,90	1,00	1,00	1,06	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 6.814,29
2	58,00	R\$ 8.103,45	0,90	1,00	1,00	1,04	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 7.584,83
3	60,00	R\$ 7.500,00	0,90	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 7.087,50
4	60,00	R\$ 7.166,87	0,90	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 6.772,50
5	56,00	R\$ 7.607,14	0,90	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 7.051,82
R\$ 7.504,02													R\$ 7.062,19	
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior: 20% / (R\$/m²)				Limite superior: +20% / (R\$/m²)							

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.062,19	R\$ 4.943,53	R\$ 9.180,84

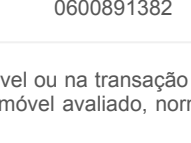
SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.062,19	R\$ 6.840,66	R\$ 7.283,71
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
323.7572	4.5844	1.53	0.0627

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
50,00	R\$ 7.062,19	R\$ 353.109,37

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 353.109,37
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 247.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 353.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 2 de Julho 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.



vista da fachada do condomínio



vista da fachada do condomínio



vista da fachada do condomínio



vista da fachada do condomínio



vista da fachada do condomínio



vista parcial do condomínio



vista da rua



vista da rua