

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010468192	Data Solicitação 24/03/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente RUTHELENY DE MATOS ABREU	CPF/CNPJ 037.085.703-83	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Rio São Francisco	Número nº 29	Complemento Lotes nºs 01 a 18, da Quadra B	
Bairro Conjunto Habitacional Terra dos Ipês	Município Pindamonhangaba	UF SP	CEP 12443250
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 73.230	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
132,12m²	75,05m²
R\$ 408,85/m²	R\$ 3.758,48/m²
R\$ 54.016,62	R\$ 282.073,92
VALOR DE MERCADO	
R\$ 336.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 235.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		2		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		0		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		75,05		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		75,05		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
75,05		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Leste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		1	Vistoria externa	Vistoria externa
				Acabamento forro/teto
				Vistoria externa

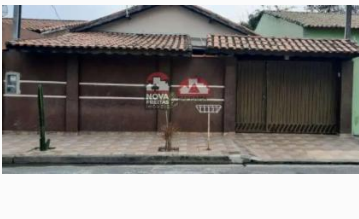
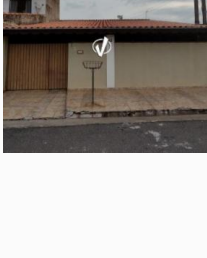
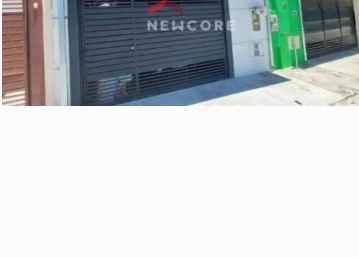
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Ônibus Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
132,12	5,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
5,00	26,38
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
26,46	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - Observações
Não	Não foi realizada vistoria interna
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações
Não	Não foi realizada vistoria interna
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
Vistoria externa	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 2024

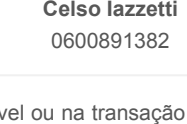
AMOSTRAS

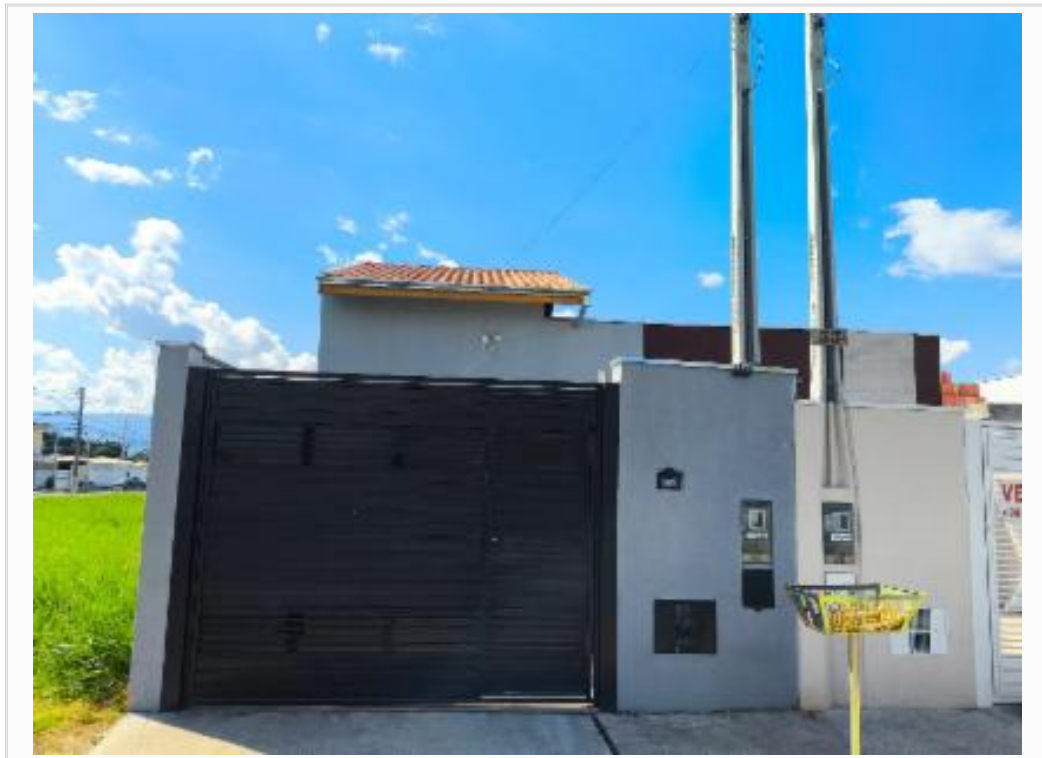
AMOSTRA 1		R\$ 260.000,00
	Endereço Rua Rio Tocantins, 124 , Conjunto Habitacional Terra dos Ipês I (Norte) Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Área privativa 64,00 Valor R\$ 260.000,00 Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 160,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL : https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-pindamonhangaba-conjunto-habitacional-terra-dos-ipes-i-norte-160m2-RS260000/id-31109894/	
AMOSTRA 2		R\$ 400.000,00
	Endereço Rua Manaus, 31 , Conjunto Habitacional Terra dos Ipês I (Norte) Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Área privativa 164,00 Valor R\$ 400.000,00 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação RegularReparos simples Área do terreno 152,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-pindamonhangaba-conjunto-habitacional-terra-dos-ipes-i-norte-164m2-RS400000/id-31109894/	
AMOSTRA 3		R\$ 340.000,00
	Endereço Rua Benedito Morais Sobrinho, 43 , Conjunto Habitacional Terra dos Ipês I (Sul) Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 5 Área privativa 120,00 Valor R\$ 340.000,00 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Reparos simples Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-ipe-i-pindamonhangaba-sp-29889098957.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=26	
AMOSTRA 4		R\$ 309.100,00
	Endereço Rua Pero Vaz de Caminha, 43 , Conjunto Habitacional Terra dos Ipês I (Sul) Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 96,00 Valor R\$ 309.100,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 142,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-pero-vaz-de-caminha-conjunto-3002917730.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1	
AMOSTRA 5		R\$ 130.000,00
	Endereço Rua Olinda, s/n , Conjunto Habitacional Terra dos Ipês II (Fase II) Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 130.000,00 Área do terreno 301,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-pindamonhangaba-conjunto-habitacional-terra-dos-ipes-ii-fase-ii-301m2-RS130000/id-37319283/	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia		Grau de precisão				Grau de fundamentação										
Método Evolutivo		III				II										
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	2	Nova(até 5 anos)	60	3,33	0,000	20	0,014									
1	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250									
2	30	Regular Reparos simples	60	50,00	0,081	20	0,341									
3	30	Reparos simples	60	50,00	0,181	20	0,391									
4	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193									
5																
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	75,05	R\$ 2.540,20	1,50	0,014	R\$ 3.758,48	R\$ 282.073,92										
1	64,00	R\$ 2.540,20	1,50	0,250	R\$ 2.857,73	R\$ 182.894,40										
2	164,00	R\$ 2.540,20	1,20	0,341	R\$ 2.008,79	R\$ 329.441,59										
3	120,00	R\$ 2.540,20	1,40	0,391	R\$ 2.165,77	R\$ 259.892,94										
4	96,00	R\$ 2.540,20	1,30	0,193	R\$ 2.664,92	R\$ 255.832,69										
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	160,00	R\$ 77.105,60	R\$ 481,91	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 455,40
2	152,00	R\$ 70.558,41	R\$ 464,20	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 434,49
3	200,00	R\$ 80.107,06	R\$ 400,54	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 378,51
4	142,00	R\$ 53.267,31	R\$ 375,12	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 344,36
5	301,00	R\$ 130.000,00	R\$ 431,89	1,00	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 431,46
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 408,85		R\$ 286,19				R\$ 531,50									
SANEAMENTO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 408,85		R\$ 377,46				R\$ 440,23									
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade									
45.8683	11.219		1.53				0.1535									
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)		Valor parcial (R\$)												
132,12		R\$ 408,85		R\$ 54.016,62												
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)		Valor parcial (R\$)												
75,05		R\$ 3.758,48		R\$ 282.073,92												
QUADRO DE RESUMO																
Valor de avaliação				R\$ 336.090,54												
Fator de ajuste do mercado				1.0												
Valor de avaliação ajustado				R\$ 336.000,00												
Fator de liquidez				0,7000												
Valor de venda forçada				R\$ 235.000,00												

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 1 de Abril 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



Fachada



Vista da rua



Vista da rua