

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010198744	Data Solicitação 08/05/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente ANDRE JUNIOR MENEGUINI	CPF/CNPJ 279.807.958-65	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Deusdete Leite de Almeida	Número 740	Complemento		
Bairro Jardim Nossa Senhora de Fátima	Município Mirandópolis	UF SP	CEP 16802030	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 10.037	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE MIRANDÓPOLIS		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
148,76m²	95,00m²
R\$ 336,59/m²	R\$ 1.615,47/m²
R\$ 50.071,23	R\$ 153.469,91
VALOR DE MERCADO	
R\$ 204.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 142.000,00	

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		30		
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)		
Outro - Vistoria externa		95,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		95,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
95,00		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

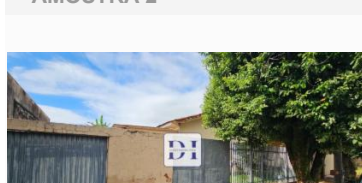
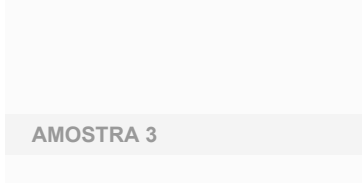
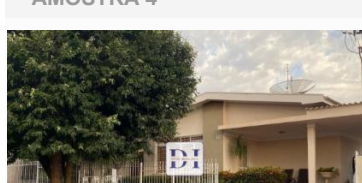
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Coleta 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
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Irregular
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
148,76	15,34
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
13,08	5,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
12,10	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 2021.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 180.000,00
	Endereço Rua Deusdete Leite de Almeida, 825 , Jardim Nossa Senhora de Fátima Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 84,56 Valor R\$ 180.000,00 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Reparos simples Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://decorimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/mirandopolis/jardim-nossa-senhora-de-fatima/29898				
	Endereço Rua Rui Barbosa, 1087 , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 3 Área privativa 116,00 Valor R\$ 400.000,00 Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 400,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://decorimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/mirandopolis/centro/262867				
	Endereço Rua Rui Barbosa, 1029 , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 100,00 Valor R\$ 320.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://decorimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/mirandopolis/centro/429972				
	Endereço Rua Ana Luíza Conceição, 995 , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 180,00 Valor R\$ 700.000,00 Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://decorimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/mirandopolis/centro/21298676				
	Endereço Rua Mizael Leandro Alves, 709 , Paulicea Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 87,39 Valor R\$ 215.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 130,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://decorimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/mirandopolis/jardim-pauliceia/92				

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	30	Regular	Reparos simples	60	50,00	0,081	20	0,340
1	30	Regular	Reparos simples	60	50,00	0,081	20	0,341
2	25	Regular		60	41,67	0,025	20	0,250
3	20	Regular		60	33,33	0,025	20	0,193
4	25	Regular		60	41,67	0,025	20	0,250
5	20	Regular		60	33,33	0,025	20	0,193

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA								
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final		
Avaliando	95,00	R\$ 2.041,13	1,20	0,340	R\$ 1.615,47	R\$ 153.469,91		
1	84,56	R\$ 2.041,13	1,00	0,341	R\$ 1.345,10	R\$ 113.742,05		
2	116,00	R\$ 2.041,13	1,30	0,250	R\$ 1.990,10	R\$ 230.851,80		
3	100,00	R\$ 2.041,13	1,50	0,193	R\$ 2.470,79	R\$ 247.078,79		
4	180,00	R\$ 2.488,41	1,70	0,250	R\$ 3.172,72	R\$ 571.090,10		
5	87,39	R\$ 2.041,13	1,20	0,193	R\$ 1.976,63	R\$ 172.737,72		

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	200,00	R\$ 66.257,95	R\$ 331,29	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 298,16		
2	400,00	R\$ 169.148,20	R\$ 422,87	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 380,58		
3	200,00	R\$ 72.921,21	R\$ 364,61	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 328,15		
4	300,00	R\$ 128.909,91	R\$ 429,70	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 386,73		
5	130,00	R\$ 42.262,28	R\$ 325,09	1,00	0,89	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 289,33		

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 336,59	R\$ 235,61	R\$ 437,57

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 336,59	R\$ 305,55	R\$ 367,63
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
45.3615	13.4767	1.53	0.1844

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
148,76	R\$ 336,59	R\$ 50.071,23
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
95,00	R\$ 1.615,47	R\$ 153.469,91

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 203.541,14
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 204.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 142.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 204.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 17 de Maio 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



fachada



fachada lateral



vista da rua



vista da rua



vista da rua



vista da rua