

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 213900088487	Data Solicitação 17/10/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente FLAVIA CORTINOVIS	CPF/CNPJ 268.107.668-47	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Angelilo	Número 481	Complemento Lote 22, Quadra H		
Bairro Jardim Vale do Sol	Município Birigui	UF SP	CEP 16204076	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 16.486	Núm. Registro de Imóveis CRI de Birigui\SP		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA CONSTRUÍDA
	161,47m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 2.653,84/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 429.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 300.000,00	

QUESTIONÁRIO

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)

25

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)

161,47

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

161,47

21 - Área Averbada (em m²)

161,47

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

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)

250,00

04 - Testada/Frente (em metros)

10,00

05 - Fundos (em metros)

10,00

06 - Lado Direito (em metros)

25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25,00

08 - 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?

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 fornecido laudo inicial de 2017, sem condições de análise das amostras

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 250.000,00



Endereço

Rua Dona Augusta Sanches, s/n , Jardim Vale do Sol

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

70,00

Valor

R\$ 250.000,00

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.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-jardim-vale-do-sol-de-970.00m-com-2-3020198760.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pg=1&n_pos=2

AMOSTRA 2

R\$ 340.000,00



Endereço

Rua Antonio Ruic, s/n , Jardim Toselar

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

100,00

Valor

R\$ 340.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

126,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-birigui-jardim-toselar-100m2-RS340000/id-34798768/

AMOSTRA 3

R\$ 320.000,00



Endereço

Rua Santos Puertas Garcia, s/n , Residencial Alvorada

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

112,00

Valor

R\$ 320.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-birigui-jardim-toselar-150m2-RS320000/id-34700179/

AMOSTRA 4

R\$ 480.000,00



Endereço

Rua José Domingos Alonso, s/n , Novo Jardim Stáble

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

160,00

Valor

R\$ 480.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

250,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-birigui-jardim-vale-do-sol-250m2-RS480000/id-34700049/

AMOSTRA 5

R\$ 360.000,00



Endereço

Rua Siqueira Campos, 2197 , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

102,00

Valor

R\$ 360.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovajRegular

Área do terreno

125,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-birigui-novo-jardim-stabile-125m2-RS360000/id-34776547/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Comparativo direto de mercado

III

II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	70,00	R\$ 3.571,43	0,90	1,00	1,05	0,93	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 3.150,00
2	100,00	R\$ 3.400,00	0,90	1,00	0,85	0,94	-	-	-	-	-	0,790	S	R\$ 2.417,40
3	112,00	R\$ 2.857,14	0,90	1,00	1,00	0,96	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 2.468,57
4	160,00	R\$ 3.000,00	0,90	1,00	0,95	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.565,00
5	102,00	R\$ 3.529,41	0,90	1,00	0,90	0,94	-	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 2.668,24
R\$ 3.271,60														R\$ 2.653,84

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 2.653,84

R\$ 1.857,69

R\$ 3.449,99

SANEAMENTO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 2.653,84

R\$ 2.453,04

R\$ 2.854,65

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

293.4718

11.0584

1.53

0.1513

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)

Valor unitário (R\$/m²)

Valor parcial (R\$)

161,47

R\$ 2.653,84

R\$ 428.515,76

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 428.515,76

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda forçada

R\$ 300.000,00

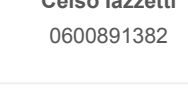
AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 429.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 27 de Outubro 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 da rua



vista parcial da rua