

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010347775	Data Solicitação 31/01/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente WILSON ROBERTO GREGORIO		CPF/CNPJ 166.160.598-20

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Leão XIII	Número 452	Complemento Casa 01	
Bairro Jardim Suarão	Município Itanhaém	UF SP	CEP 11740000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 190.577	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI ITANHAÉM - SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

88,84m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 3.784,27/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 336.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 235.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice 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 Outro - Vistoria externa
09 - Fechamento das Paredes Outro - Vistoria externa	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Outro - Vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 88,84
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 88,84
21 - Área Averbada (em m²) 88,84	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
88,84	1	88,84	88,84	88,84

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 Outro - Pavimento intertravado de concreto	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)

150

04 - Testada/Frente (em metros)

6

05 - Fundos (em metros)

6

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

08 - Fração ideal (em %)

1

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?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

09 - Observações

Não há indicação de vaga de garagem na matrícula.

10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

19 - 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 com área de construção considerada 96,48 m². Na presente avaliação foi considerada a área de construção avrebada 88,84 m²

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 265.000,00



Endereço
R. Leão XIII, 708 , Suarão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	1

Área privativa	Valor
83,00	R\$ 265.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Reparos simples Reparos importantes

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-suarao-bairros-itanhaem-com-garagem-83m2-venda-RS264380-id-2774505093/>

AMOSTRA 2

R\$ 379.280,00



Endereço
R. Leão XIII, 882 , Suarão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2

Área privativa	Valor
76,00	R\$ 379.280,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-suarao-bairros-itanhaem-com-garagem-76m2-venda-RS379280-id-2770026819/>

AMOSTRA 3

R\$ 280.000,00



Endereço
R. Leão XIII, 1262 , Jardim Suarão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	5

Área privativa	Valor
60,00	R\$ 280.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	Baixo	Regular Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-suarao-bairros-itanhaem-com-garagem-60m2-venda-RS279540-id-2758778123/>

AMOSTRA 4

R\$ 250.000,00



Endereço
R. Padre Luciano Ronge, 235 , R. Padre Luciano Ronge

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa	Valor
70,00	R\$ 250.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-suarao-bairros-itanhaem-com-garagem-70m2-venda-RS250000-id-2643008764/>

AMOSTRA 5
R\$ 300.000,00


Endereço 11740-000, 1589 , Jardim Suarão - Interior			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 73,00	Valor R\$ 300.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-suarao-bairros-itanhaem-com-garagem-73m2-venda-RS228570-id-2775249373/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação 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	83,00	R\$ 3.192,77	0,90	1,05	-	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 3.017,17
2	76,00	R\$ 4.990,53	0,90	1,05	-	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 4.716,05
3	60,00	R\$ 4.666,67	0,90	1,15	-	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 4.830,00
4	70,00	R\$ 3.571,43	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.214,29
5	73,00	R\$ 4.109,59	0,90	0,85	-	-	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 3.143,84
		R\$ 4.106,20												R\$ 3.784,27

F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.784,27	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.648,99	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.919,55
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.784,27	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.164,17	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.404,37
Desvio padrão 906.262	Coef. Variação 23.9481	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.3277

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 88,84	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.784,27	Valor parcial (R\$) R\$ 336.194,32
------------------------------------	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 336.194,32
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 235.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 336.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 6 de Fevereiro 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.



Fachada principal



Fachada principal



Limite á direita



Limite á esquerda



Logradouro



Logradouro