

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010198942	Data Solicitação 19/08/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente DIMAS CUNHA JUNIOR		CPF/CNPJ 351.772.358-40

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA CAROLINA BUZZI	Número 251	Complemento CASA	
Bairro VALE DO SOSSEGO	Município Pariquera-Açu	UF SP	CEP 11930000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 35.077	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI JACUPIRANGA/SP	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****198,00m²****R\$ 272,91/m²****R\$ 54.035,48****ÁREA CONSTRUÍDA****124,43m²****R\$ 1.538,98/m²****R\$ 191.494,70****VALOR DE MERCADO****R\$ 246.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 172.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 30
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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 124,43
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 124,43
21 - Área Averbada (em m²) 124,43	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

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 Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Parque	06 - Localização Suburbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 124,43	04 - Testada/Frente (em metros) 6,00
05 - Fundos (em metros) 6,00	06 - Lado Direito (em metros) 33,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 33,00	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? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Não
09 - Observações Não consta informação documentada.	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 que utilizou área de construção 116,43 m2. Na presente avaliação foi considerada a área de construção averbada 124,43 m2

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 320.000,00
	Endereço R. Narciso Adrião, 251 , Pariquera-Açu
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 119,00	Valor R\$ 320.000,00
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-pariquera-acu-com-garagem-119m2-venda-RS320000-id-2827648020/?source=ranking%2Cp	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2	R\$ 360.000,00
	Endereço R. Máximo Zanella, 924 , Pariquera-Açu
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 135,00	Valor R\$ 360.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-pariquera-acu-135m2-venda-RS360000-id-28248622/?source=ranking%2Cp	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3	R\$ 160.000,00
	Endereço R. dos Imigrantes Italianos, 0 , Pariquera-Açu
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 160.000,00
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio
URL https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/terreno-1423236911?lis=listing_1000	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4	R\$ 190.000,00
	Endereço R. Pedro Pasquini, 351 , Jacupiranga
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 97,00	Valor R\$ 190.000,00
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-jacupiranga-sp-2998017.html	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Reparos simples
	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5	R\$ 250.000,00
	Endereço R. Cel. Jeremias Junior, 333 , Jacupiranga
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 104,00	Valor R\$ 250.000,00
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 274,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-3-quartos-centro-jacupiranga-sp-2998114.html	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 0
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Reparos simples	60	50,00	0,181	20	0,391
1	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
2	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142
3							
4	40	Reparos simples	60	66,67	0,181	20	0,509
5	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	124,43	R\$ 2.524,98	1,00	0,391	R\$ 1.538,98	R\$ 191.494,70
1	119,00	R\$ 2.524,98	1,20	0,313	R\$ 2.081,59	R\$ 247.709,63
2	135,00	R\$ 2.524,98	1,10	0,142	R\$ 2.383,08	R\$ 321.715,28
3						
4	97,00	R\$ 2.524,98	1,10	0,509	R\$ 1.363,74	R\$ 132.282,94
5	104,00	R\$ 2.524,98	1,10	0,380	R\$ 1.722,04	R\$ 179.091,78

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	250,00	R\$ 72.290,37	R\$ 289,16	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 260,25
2	125,00	R\$ 38.284,72	R\$ 306,28	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 275,65
3	300,00	R\$ 160.000,00	R\$ 533,33	0,70	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 360,00
4	200,00	R\$ 57.717,06	R\$ 288,59	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 259,73
5	274,00	R\$ 70.908,22	R\$ 258,79	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 232,91

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 272,91	R\$ 191,03	R\$ 354,78

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 272,91	R\$ 246,58	R\$ 299,23

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
38.4774	14.0991	1.53	0.1929

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
198,00	R\$ 272,91	R\$ 54.035,48
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
124,43	R\$ 1.538,98	R\$ 191.494,70

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 245.530,18
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 246.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 172.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 246.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 27 de Agosto 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 seguindo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DESENCIAL 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



id predial



vista do logradouro



vista do logradouro