

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010478165	Data Solicitação 23/01/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente ANDRESSA DE ANDRADE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 268.737.868-29

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Vereador Rafael Braga	Número 600	Complemento APTO 403, BL 01, COND. RES. SPAZIO TOTAL LIFE	
Bairro Jardim Santa Clara	Município Taubaté	UF SP	CEP 12080080
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 111.342	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE TAUBATÉ - SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

80,23m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)**R\$ 2.505,26/m²**

VALOR DE MERCADO

R\$ 201.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 141.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
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 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 133,56
19 - Área Comum (em m²) 47,60	20 - Área Total (em m²) 181,16
21 - Área Averbada (em m²) 181,16	22 - Área não Averbada (em m²) 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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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 - Fração ideal (em %) 0,57	

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 Vistoria Externa
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Vistoria Externa
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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 Vistoria Externa. Foi fornecido laudo AVM de 2024. Na avaliação foi considerada a área privativa 80,23 m2 correspondente a 133,56 m2 (-) 32,63 m2 terraço descoberto + 20,70 vagas de garagem 41/42

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 390.000,00
	Endereço Rua Vereador Rafael Braga, 600/Cond. Res. Spazio Total Life , Jardim Santa Clara
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 133,00
	Valor R\$ 390.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.932,33
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-santa-clara-bairros-taubate-com-garagem-133m2-venda-RS390000-id-2835296434/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 2	R\$ 395.000,00
	Endereço Rua Vereador Rafael Braga, 600/Cond. Res. Spazio Total Life , Jardim Santa Clara
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 147,00
	Valor R\$ 395.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.687,07
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-santa-clara-bairros-taubate-com-garagem-147m2-venda-RS395000-id-2793978333/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 3	R\$ 380.000,00
	Endereço Rua Vereador Rafael Braga, 600/Cond. Res. Spazio Total Life , Jardim Santa Clara
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 145,00
	Valor R\$ 380.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.620,69
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-jardim-santa-clara-bairros-taubate-com-garagem-145m2-venda-RS380000-id-2683623250/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 4	R\$ 360.000,00
	Endereço Rua Vereador Rafael Braga, 600/Cond. Res. Spazio Total Life , Jardim Santa Clara
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 133,00
	Valor R\$ 360.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.706,77
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-santa-clara-bairros-taubate-com-garagem-133m2-venda-RS360000-id-270998966/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 5	R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Vereador Rafael Braga, 600/Cond. Res. Spazio Total Life , Jardim Santa Clara
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 114,00
	Valor R\$ 350.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.070,18
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-clara-bairros-taubate-com-garagem-114m2-venda-RS350000-id-281126748/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	133,00	R\$ 2.932,33	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.639,10
2	147,00	R\$ 2.687,07	0,90	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 2.490,91
3	145,00	R\$ 2.620,69	0,90	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 2.429,38
4	133,00	R\$ 2.706,77	0,90	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.314,29
5	114,00	R\$ 3.070,18	0,90	1,00	1,00	0,96	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 2.652,64
		R\$ 2.803,41												R\$ 2.505,26

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 2.505,26	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.753,68	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.256,84
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 2.505,26	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.407,26	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 2.603,27
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão 143.2356	Coef. Variação 5.7174	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0782
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 80,23	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.505,26	Valor parcial (R\$) R\$ 200.997,24
------------------------------------	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 200.997,24
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 141.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 201.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 18 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.



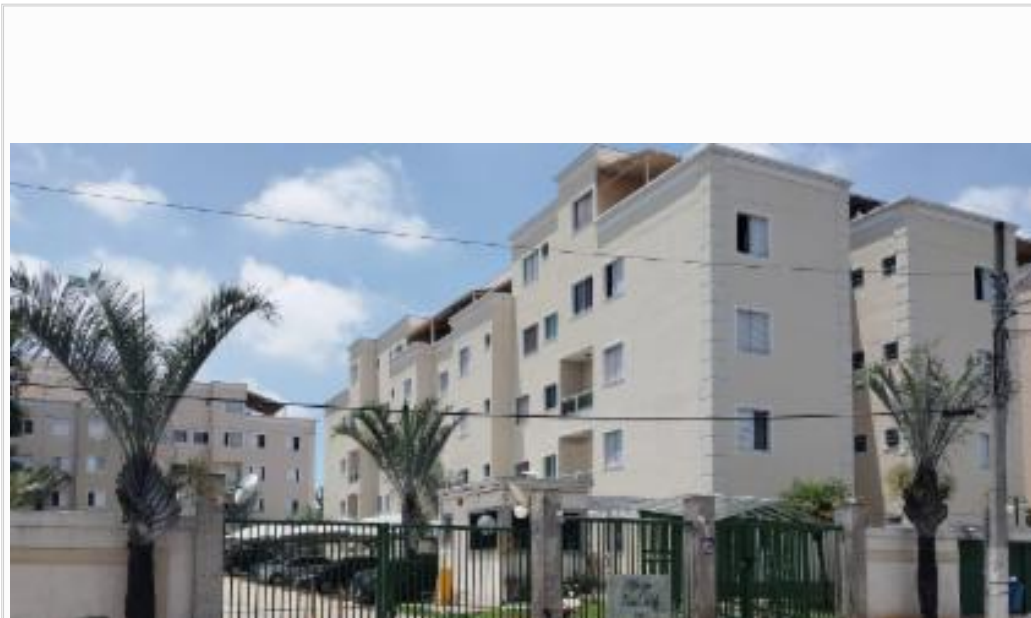
vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada