

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010236907	Data Solicitação 10/04/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente REGIANE MENDES MARINHO		CPF/CNPJ 270.254.788-57

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Arnaldo Perticarati	Número 493	Complemento Lote 03, Quadra 36	
Bairro Nova Mirim	Município Praia Grande	UF SP	CEP 11717090
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 148.666	Núm. Registro de Imóveis CRI PRAIA GRANDE - SP	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****67,40m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 4.057,72/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 273.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 191.000,00**

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) 20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Outro - Não foi realizada vistoria interna
09 - Fechamento das Paredes Outro - Não foi realizada vistoria interna	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 Outro - Não foi realizada vistoria interna
17 - Esquadrias Outro - Não foi realizada vistoria interna	18 - Área Privativa (em m²) 67,4
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 67,4
21 - Área Averbada (em m²) 67,4	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Leste	
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 Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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) 147,65	04 - Testada/Frente (em metros) 5
05 - Fundos (em metros) 5	06 - Lado Direito (em metros) 29,53
07 - Lado Esquerdo (em metros) 29,53	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? 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

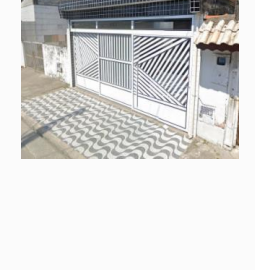
01 - Tipo do Acompanhante Outros - VISTORIA EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante VISTORIA EXTERNA	04 - Observações Finais Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2020, sem comentários

AMOSTRAS


AMOSTRA 1 R\$ 520.000,00

	Endereço Rua Horácio Antônio Amaral, 101, Nova Mirim	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Tipo de Imóvel Casa			
	Área privativa 123,00	Valor R\$ 520.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-nova-mirim-bairros-praia-grande-com-garagem-123m2-venda-RS520000-id-2794988114/			

AMOSTRA 2 R\$ 440.000,00

	Endereço Rua Brasil para Cristo, 1053, Nova Mirim	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 4
	Tipo de Imóvel Casa			
	Área privativa 110,00	Valor R\$ 440.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-mirim-bairros-praia-grande-com-garagem-110m2-venda-RS440000-id-2787467114/			

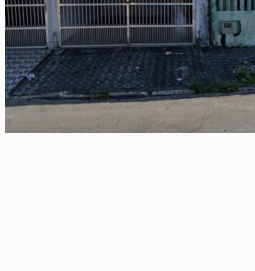
AMOSTRA 3 R\$ 430.000,00

	Endereço Rua Vinte e Um de Setembro, 253, Mirim	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Tipo de Imóvel Casa			
	Área privativa 90,00	Valor R\$ 430.000,00		
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-mirim-bairros-praia-grande-com-garagem-90m2-venda-RS430000-id-2794926318/			

AMOSTRA 4 R\$ 460.000,00

	Endereço Rua José Bestileiro Lopez, 6210, Nova Mirim	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 8
	Tipo de Imóvel Casa			
	Área privativa 105,00	Valor R\$ 460.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 312,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-nova-mirim-bairros-praia-grande-com-garagem-105m2-venda-RS460000-id-2780239584/			

AMOSTRA 5 R\$ 380.000,00

	Endereço Avenida Presidente Kennedy, 493, Mirim	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Tipo de Imóvel Casa			
	Área privativa 85,00	Valor R\$ 380.000,00		
	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.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-mirim-bairros-praia-grande-com-garagem-85m2-venda-RS380000-id-2775757441/			

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	123,00	R\$ 4.227,64	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.804,88
2	110,00	R\$ 4.000,00	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.600,00
3	90,00	R\$ 4.777,78	0,90	1,05	-	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 4.515,00
4	105,00	R\$ 4.380,95	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.942,86
5	85,00	R\$ 4.470,59	0,90	1,10	-	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 4.425,88
		R\$ 4.371,39												R\$ 4.057,72

F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.057,72	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.840,41	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.275,04
-------------------	--------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.057,72	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.785,90	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.329,55
-------------------	--------------------------------------	---	---

Desvio padrão 397.2652	Coef. Variação 9.7903	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.134
---------------------------	--------------------------	----------------------	-----------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 67,40	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.057,72	Valor parcial (R\$) R\$ 273.490,56
-----------------------------	---	---------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 273.490,56
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 191.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 273.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 17 de Abril 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 da fachada



id predial.



vista da fachada vizinhos



vista do logradouro



vista do logradouro