

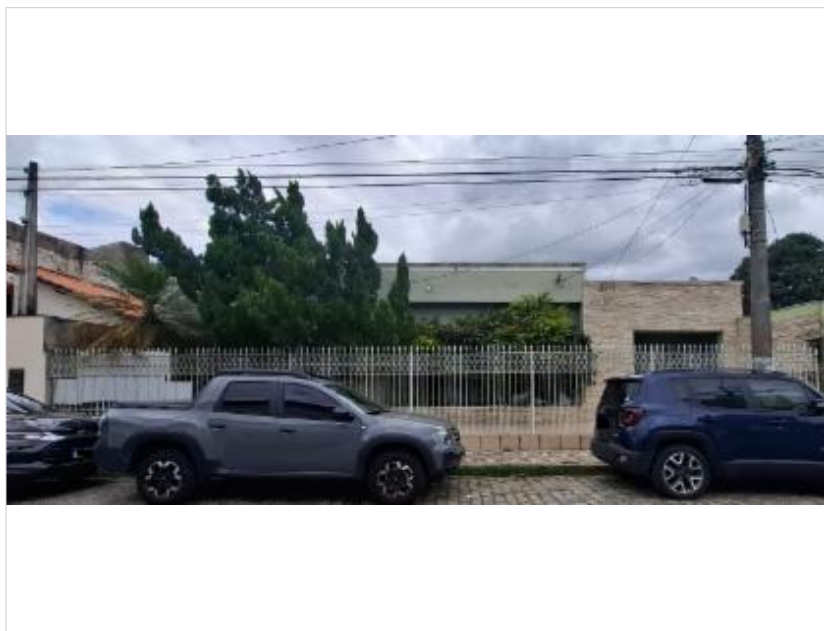
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010448831	Data Solicitação 22/09/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente MARIA AUXILIADORA DE CARVALHO		CPF/CNPJ 716.072.778-91

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Hepacare	Número 493	Complemento	
Bairro Centro	Município Lorena	UF SP	CEP 12600340
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2.953	Núm. Registro de Imóveis CRI de Lorena/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

595,00m²

R\$ 488,65/m²

R\$ 290.743,78

ÁREA CONSTRUÍDA

338,21m²

R\$ 2.211,62/m²

R\$ 747.992,05

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.039.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 727.000,00

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) 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 Outro - Pedra e pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 338,21
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 338,21
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 338,21
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 Paralelepípedo	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 Irregular
03 - Área (em m²) 595,00	04 - Testada/Frente (em metros) 20,00
05 - Fundos (em metros) 20,00	06 - Lado Direito (em metros) 28,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 32,50	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? 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 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. Não foi fornecido laudo inicial.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 285.000,00
	Endereço Rua Hepacare, 573 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 285.000,00 Área do terreno 511,50 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://helmarimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/lorena/centro/242
AMOSTRA 2	R\$ 320.000,00
	Endereço Rua Doutor Carlos Autran, 585 , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 149,00 Valor R\$ 320.000,00 Idade aparente 45 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Reparos simples Área do terreno 320,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://helmarimoveis.com.br/imovel/venda/casas/lorena/centro/3875646
AMOSTRA 3	R\$ 485.000,00
	Endereço Avenida Bernardino de Campos, 229 , Cabelinha Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 2 Área privativa 178,00 Valor R\$ 485.000,00 Idade aparente 40 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 230,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://helmarimoveis.com.br/imovel/venda/casas/lorena/centro/349
AMOSTRA 4	R\$ 155.000,00
	Endereço Rua Hepacare, 573 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 155.000,00 Área do terreno 249,02 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://helmarimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/lorena/centro/350
AMOSTRA 5	R\$ 499.000,00
	Endereço Rua Manoel Prudente, 439 , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 4 Qtd. Vagas 2 Área privativa 221,77 Valor R\$ 499.000,00 Idade aparente 35 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 123,60 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://helmarimoveis.com.br/imovel/venda/casas/lorena/centro/344

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
2	45	Regular Reparos simples	60	75,00	0,081	20	0,547
3	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454
4							
5	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
1	338,21	R\$ 2.474,90	1,30	0,313	R\$ 2.211,62	R\$ 747.992,05
2	149,00	R\$ 2.474,90	1,00	0,547	R\$ 1.121,13	R\$ 167.048,33
3	178,00	R\$ 2.474,90	1,40	0,454	R\$ 1.891,81	R\$ 336.742,81
4						
5	221,77	R\$ 2.474,90	1,20	0,380	R\$ 1.841,33	R\$ 408.350,78

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	511,50	R\$ 285.000,00	R\$ 557,18	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 481,41
2	320,00	R\$ 152.951,67	R\$ 477,97	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 400,06
3	230,00	R\$ 148.257,19	R\$ 644,60	1,00	0,90	0,89	1,00	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 516,32
4	249,02	R\$ 155.000,00	R\$ 622,44	1,00	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 504,18
5	123,60	R\$ 90.649,22	R\$ 733,41	1,00	0,90	0,82	1,00	-	-	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 541,26

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 488,65	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 342,05	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 635,24
-------------------	------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 488,65	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 451,68	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 525,61
Desvio padrão 54.0231	Coef. Variação 11.0557	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1513

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 595,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 488,65	Valor parcial (R\$) R\$ 290.743,78
Área construída averbada (m²) 338,21	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.211,62	Valor parcial (R\$) R\$ 747.992,05

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.038.735,83
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.039.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 727.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.039.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 30 de Setembro de 2025

Celso Iazzetti
0600891382

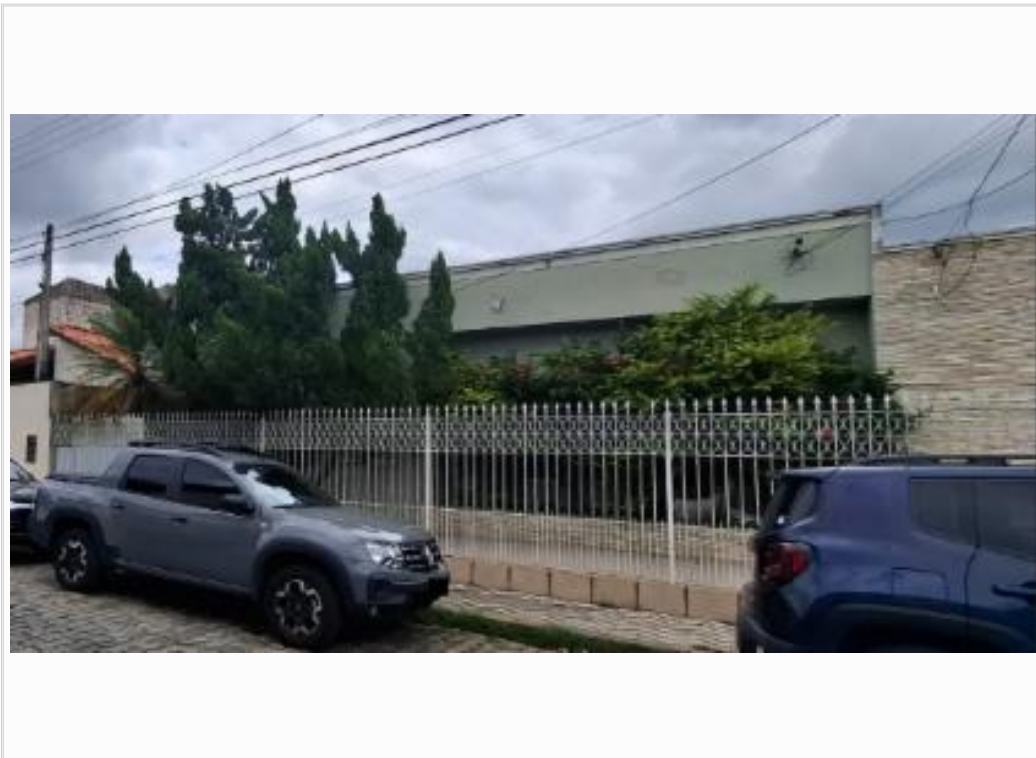
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 fachada



Vista parcial da rua



Vista parcial da rua