

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010112546</b>	Data Solicitação <b>15/04/2025</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>GUSTAVO LEANDRO RIBEIRO</b>		CPF/CNPJ <b>347.030.778-41</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Silva Jardim</b>	Número <b>290</b>	Complemento <b>Apt. 111, Edifício Montgermont</b>	
Bairro <b>Centro</b>	Município <b>São Bernardo do Campo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>09715090</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>65643</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI de São Bernardo do</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****225,53m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 8.365,19/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.887.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 1.321.000,00**

## VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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) 225.53
19 - Área Comum (em m²) 148.1	20 - Área Total (em m²) 373.64
21 - Área Averbada (em m²) 373.64	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	
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 Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas	

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 Centro Comercial 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 %) 4.16

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. Foi fornecido laudo inicial de 2020, sem condições de análise das amostras.

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.000.000,05
-----------	------------------

	Endereço Rua Dr. Marcel Preotesco, 134 , Centro			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 147,00	Valor R\$ 1.000.000,05	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.802,72	
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Nova Regular	
	URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-3-quartos-3-suites-3-vagas-centro-3008320766.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-3-quartos-3-suites-3-vagas-centro-3008320766.html</a>			


AMOSTRA 2	R\$ 2.300.000,00
-----------	------------------

	Endereço Avenida Aldino Pinotti, 500 , Centro			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 237,00	Valor R\$ 2.300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.704,64	
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-jardim-do-mar-4-quartos-237-30758727485.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-jardim-do-mar-4-quartos-237-30758727485.html</a>			

AMOSTRA 3	R\$ 930.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Aldino Pinotti, 650 , Centro			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 94,00	Valor R\$ 930.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.893,62	
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dormitorios-sendo-1-suite-e-lazer-2977836497.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dormitorios-sendo-1-suite-e-lazer-2977836497.html</a>			

AMOSTRA 4	R\$ 1.600.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Carlos del Prete, 272 , Centro			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 173,00	Valor R\$ 1.600.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.248,55	
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-173-m-centro-2944946760.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-173-m-centro-2944946760.html</a>			

AMOSTRA 5	R\$ 1.325.000,00
-----------	------------------

	Endereço Avenida Aldino Pinotti, 500 , Centro			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 123,00	Valor R\$ 1.325.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.772,36	
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-3002177663.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-3002177663.html</a>			

## 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	247,00	R\$ 6.802,72	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.122,45
2	237,00	R\$ 9.704,64	0,90	0,97	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 8.472,15
3	94,00	R\$ 9.893,62	0,90	1,03	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 9.171,39
4	173,00	R\$ 9.248,55	0,90	0,97	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 8.073,98
5	123,00	R\$ 10.772,36	0,90	1,03	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 9.985,98
		<b>R\$ 9.284,38</b>												<b>R\$ 8.365,19</b>

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 8.365,19</b>	<b>R\$ 5.855,63</b>	<b>R\$ 10.874,75</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 8.365,19</b>	<b>R\$ 7.373,46</b>	<b>R\$ 9.356,92</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
1449.3992	17.3266	1.53	0.2371

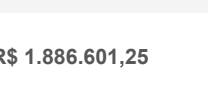
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
225,53	<b>R\$ 8.365,19</b>	<b>R\$ 1.886.601,25</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 1.886.601,25</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 1.321.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 1.887.000,00</b>

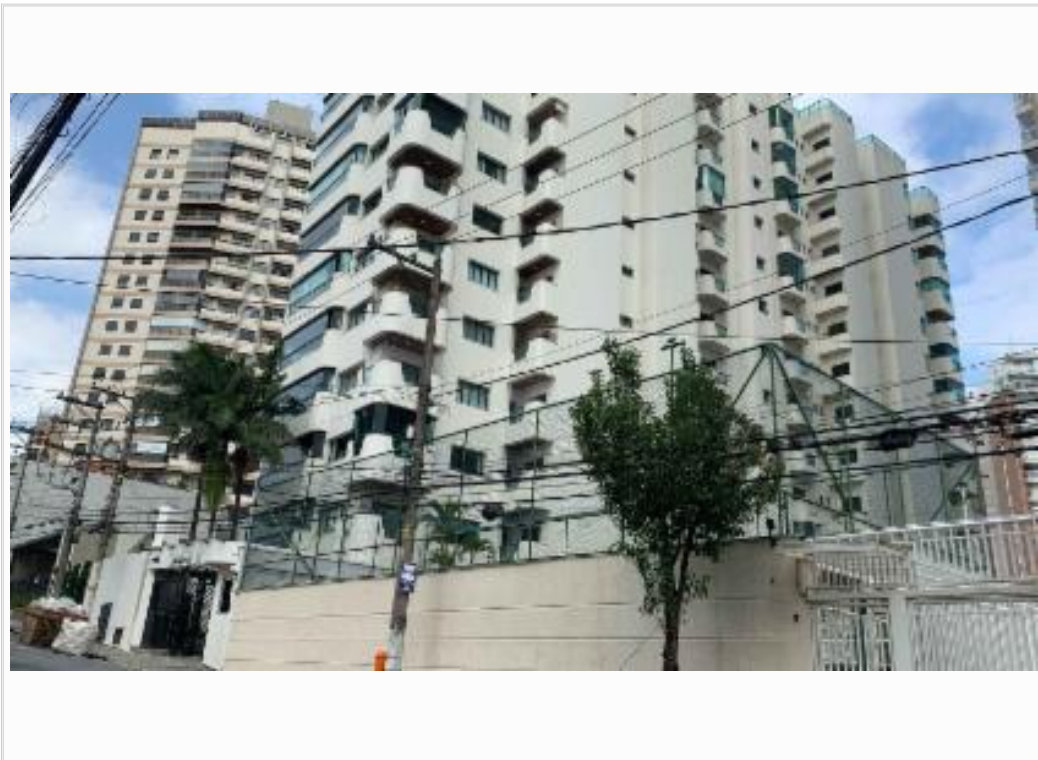
## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 29 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 parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da rua



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada