

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 30/10/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente ORESTE ANTONIO GIROTTI		CPF/CNPJ 050.827.608-07

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alexandre Giroto Júnior	Número 374	Complemento LT 05, QD 39, ST 01	
Bairro Centro	Município Oscar Bressane	UF SP	CEP 19770029
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4.799	Núm. Registro de Imóveis CRI DE PARAGUAÇU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m ²	160,76m ²
R\$ 273,19/m ²	R\$ 1.745,19/m ²
R\$ 54.637,45	R\$ 280.557,02
VALOR DE MERCADO	
R\$ 335.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 235.000,00	

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 Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 160,76
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 160,76
21 - Área Averbada (em m²) 160,76	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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 200,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	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? 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 2024, considerou área de construção averbada 42,15 m2 e área não averbada 103,49 m2 não averbada. Na presente avaliação foi considerada área de construção 160,76 m2 conforma averbação 22 de 03/09/2025	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 480.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Inês Sanches, 333 , Conjunto Habitacional Luiz Sassaki		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 173,00	Valor R\$ 480.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular	
Área do terreno 235,54	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.gcimoveismarilia.com.br/imovel/323987567/casa-venda-oscar-bressane-sp-centro-oscar-bressane			

AMOSTRA 2	R\$ 350.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Paulino Taiete, 640 , Centro		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
Área privativa 118,00	Valor R\$ 350.000,00		
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 225,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.gcimoveismarilia.com.br/imovel/3658826/casa-venda-oscar-bressane-sp-centro-oscar-bressane			

AMOSTRA 3	R\$ 350.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Elias Tanus, s/n , Centro		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 120,00	Valor R\$ 350.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 220,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.gcimoveismarilia.com.br/imovel/3687531/casa-venda-oscar-bressane-sp-conjunto-habitacional-luiz-sassaki			

AMOSTRA 4	R\$ 230.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua José de Padua Salgado, s/n , Centro		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 3
Área privativa 110,00	Valor R\$ 230.000,00		
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Reparos simples	
Área do terreno 700,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.gcimoveismarilia.com.br/imovel/39186726/casa-venda-oscar-bressane-sp-centro-oscar-bressane			

AMOSTRA 5	R\$ 340.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua José Alvares Domingues, s/n , Centro		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 140,00	Valor R\$ 340.000,00		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.gcimoveismarilia.com.br/imovel/30842987/casa-venda-oscar-bressane-sp-centro			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
1	10	Nova/Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
2	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
3	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
4	40	Reparos simples	60	66,67	0,181	20	0,509
5	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	160,76	R\$ 2.538,83	1,00	0,313	R\$ 1.745,19	R\$ 280.557,02
1	173,00	R\$ 2.538,83	1,00	0,080	R\$ 2.335,72	R\$ 404.080,18
2	118,00	R\$ 2.538,83	1,00	0,036	R\$ 2.447,43	R\$ 288.796,99
3	120,00	R\$ 2.538,83	1,10	0,193	R\$ 2.253,72	R\$ 270.446,33
4	110,00	R\$ 2.538,83	1,00	0,509	R\$ 1.246,57	R\$ 137.122,21
5	140,00	R\$ 2.538,83	1,00	0,313	R\$ 1.744,18	R\$ 244.184,67

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	235,54	R\$ 75.919,82	R\$ 322,32	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 319,10
2	225,00	R\$ 61.203,01	R\$ 272,01	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 252,16
3	220,00	R\$ 79.553,67	R\$ 361,61	0,90	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 299,41
4	700,00	R\$ 92.877,79	R\$ 132,68	1,50	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,620	S	R\$ 193,45
5	300,00	R\$ 95.815,33	R\$ 319,38	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 301,82

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 273,19	R\$ 191,23	R\$ 355,14

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 273,19	R\$ 238,27	R\$ 308,10

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
51.0281	18.6788	1.53	0.2556

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 273,19	R\$ 54.637,45

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
160,76	R\$ 1.745,19	R\$ 280.557,02

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 335.194,47
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 335.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 235.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 335.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

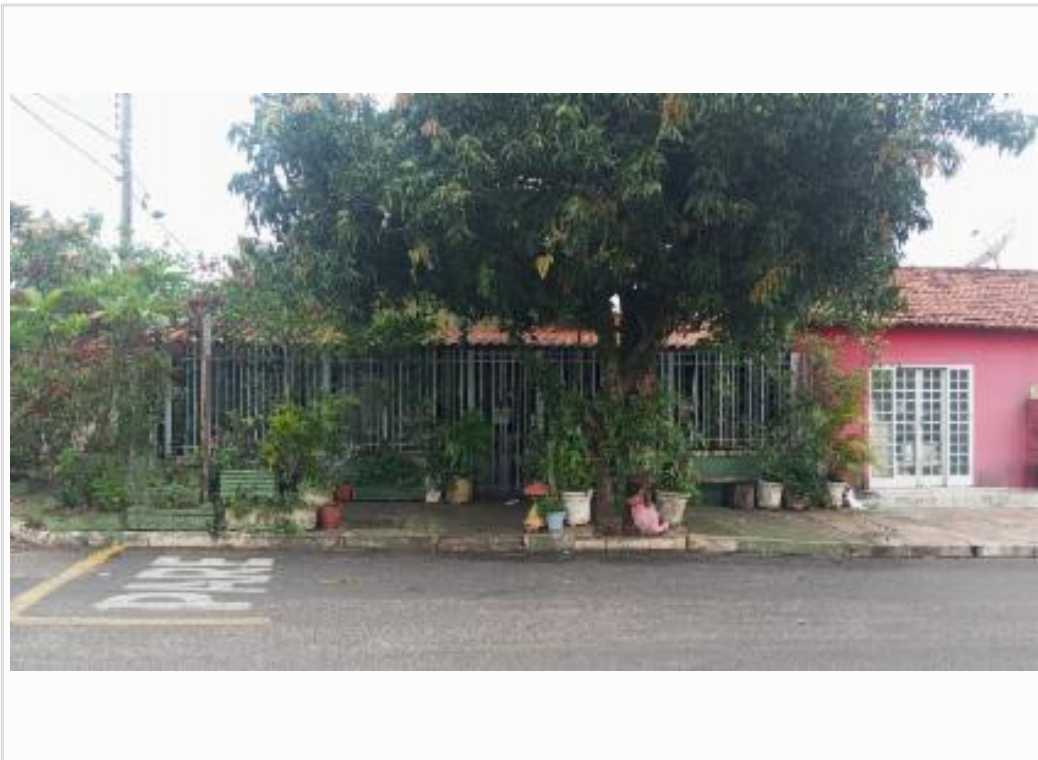
São Paulo, Sábado, 15 de Novembro de 2025

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 rua



vista parcial da rua