

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010213859	Data Solicitação 31/07/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente RAFAELA MATOS PAIXAO	CPF/CNPJ 305.107.258-30	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Azor Gomes de Almeida	Número 49	Complemento Apto. 52 - Edifício Nova Guarapari		
Bairro Enseada	Município Guarujá	UF SP	CEP 11144057	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 78003	Núm. Registro de Imóveis CRI de Guarujá/SP		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
179,02m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 3.234,83/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 579.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 405.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

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 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 179,02
19 - Área Comum (em m²) 30,92	20 - Área Total (em m²) 209,95
21 - Área Averbada (em m²) 209,95	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	

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	

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 %) 7,57	

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 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 de 2021, sem infomação de amostras, sem comentários

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Doutor Fernando Nascimento, 356 , Enseada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
200,00	R\$ 580.000,00	R\$ 2.900,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-200m2-venda-RS579410-id-2824619430/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 2



Endereço

Rua Campos Sales, 35 , Enseada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	4	4	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
193,00	R\$ 620.000,00	R\$ 3.212,44	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-193m2-venda-RS620000-id-2811297076/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3

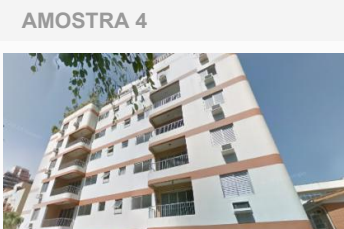


Endereço

Rua Doutor Fernando Nascimento, 127 , Enseada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
180,00	R\$ 680.000,00	R\$ 3.777,78	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-180m2-venda-RS680000-id-2781293622/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 4

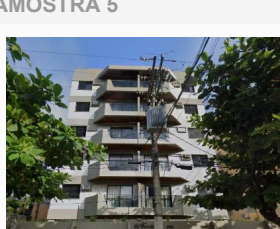


Endereço

Rua Alberto Quatrini Bianchi, 68 , Enseada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	5	3	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
190,00	R\$ 580.000,00	R\$ 3.052,63	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-5-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-190m2-venda-RS580000-id-2820921782/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Campos Sales, 200 , Enseada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	4	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
184,00	R\$ 550.000,00	R\$ 2.989,13	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-184m2-venda-RS549750-id-2824476050/?source=ranking%2Crp			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	200,00	R\$ 2.900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 2.987,00
2	193,00	R\$ 3.212,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 3.276,69
3	180,00	R\$ 3.777,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.777,78
4	190,00	R\$ 3.052,63	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 3.113,68
5	184,00	R\$ 2.989,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 3.019,02
		R\$ 3.186,40												R\$ 3.234,83
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.234,83	R\$ 2.264,38	R\$ 4.205,29

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.234,83	R\$ 3.013,32	R\$ 3.456,35

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
323.7346	10.0078	1.53	0.137

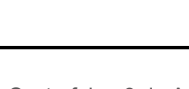
DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
179,02	R\$ 3.234,83	R\$ 579.100,10	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 579.100,10
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 405.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 579.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 8 de Agosto 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



vista da fachada



vista da fachada



vista da fachada



vista da fachada



vista da rua



id do logradouro



vista da rua



vista da rua