

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010313961	Data Solicitação 14/02/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente ISRAEL ALVES DE SOUZA	CPF/CNPJ 082.197.656-74	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Dom Francisco de Campos Barreto	Número 306	Complemento	
Bairro Jardim São Lourenço	Município Limeira	UF SP	CEP 13481264
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 101.073	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI LIMEIRA - SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
140,00m²	201,71m²
R\$ 1.059,62/m²	R\$ 2.926,29/m²
R\$ 148.346,49	R\$ 590.262,94
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 739.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 517.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		10		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		0		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		201.71		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0		201.71		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
201.71		0		
23 - Face do Imóvel				
Leste				
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	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus
Coleta de Lixo
Parque

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)

140

04 - Testada/Frente (em metros)

7

05 - Fundos (em metros)

7

06 - Lado Direito (em metros)

20

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20

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?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

09 - Observações

Não consta informação documentada.

10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

19 - 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 2022, sem comentário

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 185.000,00



Endereço
Rua Lázaro Onofre da Silva, 0 , Jardim São Lourenço

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 185.000,00

Área do terreno
162,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-limeira-jardim-sao-lourenco-162m2-RS185000/id-26771027/>

AMOSTRA 2

R\$ 440.000,00



Endereço
Rua Eurico Corrêa de Almeida, 154 , Jardim São Lourenço

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
2

Qtd. Vagas
2

Área privativa
126,00

Valor
R\$ 440.000,00

Idade aparente
20

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
140,00

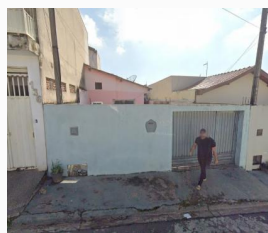
Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/casa-para-venda-em-limeira-jardim-sao-lourenco-3-dormitorios-1-suite-2-banheiros-2-va-1373207973?lis=listing_1001

AMOSTRA 3

R\$ 250.000,00



Endereço
Rua Celso de Freitas, 130 , Jardim São Lourenço

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
1

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
4

Área privativa
50,00

Valor
R\$ 250.000,00

Idade aparente
40

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular|Reparos simples

Área do terreno
140,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/casa-com-1-dorm-jd-sao-lourenco-limeira-sp-1364038887?lis=listing_1001

AMOSTRA 4

R\$ 550.000,00



Endereço
Rua Jorge Batista de Moraes, 327 , Jardim Residencial Regina Bastelli

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
4

Qtd. Vagas
2

Área privativa
252,00

Valor
R\$ 550.000,00

Idade aparente
40

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Reparos simples

Área do terreno
140,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/casa-a-venda-3-quartos-1-suite-2-vagas-jardim-sao-lourenco-limeira-sp-1364011048?lis=listing_1001

AMOSTRA 5

R\$ 350.000,00



Endereço			
Rua João Martins Cardoso, 79 , Jardim São Lourenço			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	3	3
Área privativa	Valor		
135,00	R\$ 350.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	RegularReparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
210,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/casa-residencial-com-1-quarto-a-venda-por-r-350000-00-135-00-m2-jardim-sao-lourenco-1346534942?lis=listing_1001			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Nova Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
1							
2	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
3	40	Regular Reparos simples	60	66,67	0,081	20	0,474
4	40	Reparos simples	60	66,67	0,181	20	0,509
5	30	Regular Reparos simples	60	50,00	0,081	20	0,341

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	201,71	R\$ 2.446,50	1,30	0,080	R\$ 2.926,29	R\$ 590.262,94
1						
2	126,00	R\$ 2.446,50	1,10	0,193	R\$ 2.171,76	R\$ 273.641,51
3	50,00	R\$ 2.446,50	1,00	0,474	R\$ 1.286,86	R\$ 64.342,95
4	252,00	R\$ 2.446,50	1,20	0,509	R\$ 1.441,48	R\$ 363.252,41
5	135,00	R\$ 2.446,50	1,00	0,341	R\$ 1.612,24	R\$ 217.652,87

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	162,00	R\$ 185.000,00	R\$ 1.141,98	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 1.068,89
2	140,00	R\$ 166.358,49	R\$ 1.188,27	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.069,45
3	140,00	R\$ 185.657,05	R\$ 1.326,12	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.193,51
4	140,00	R\$ 186.747,59	R\$ 1.333,91	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.200,52
5	210,00	R\$ 132.347,13	R\$ 630,22	1,30	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 765,72

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.059,62	R\$ 741,73	R\$ 1.377,50

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.059,62	R\$ 938,98	R\$ 1.180,25
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
176.3076	16.6388	1.53	0.2277

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
140,00	R\$ 1.059,62	R\$ 148.346,49
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
201,71	R\$ 2.926,29	R\$ 590.262,94

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 738.609,43
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 739.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 517.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 739.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 22 de Fevereiro 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 vizinhos



vista do logradouro



vista do logradouro