

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010400628	Data Solicitação 12/02/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente DORCILIO DE LIMA CARDOSO	CPF/CNPJ 076.268.318-02	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Foz de Iguaçu	Número 341	Complemento		
Bairro Jardim São Paulo	Município Itaquaquecetuba	UF SP	CEP 08598500	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 24.561	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE ITAQUAQUECETUBA		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
125,00m²	152,06m²
R\$ 782,24/m²	R\$ 2.516,48/m²
R\$ 97.779,62	R\$ 382.655,62
VALOR DE MERCADO	
R\$ 480.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 336.000,00	

QUESTIONÁRIO

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		30		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
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)		
Ferro		152,06		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		152,06		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
152,06		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
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	06 - Localização
Ônibus Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal

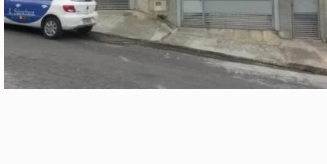
13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
125,00	5,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
5,00	25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
25,00	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - Observações
Não	Não foi realizada vistoria interna
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações
Não	Não foi realizada vistoria interna
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
Vistoria externa	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 2023

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 650.000,00
	Endereço Rua Procópio Barbosa de Miranda, 50 , Jardim São Paulo				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	5	4	6	
	Área privativa	Valor			
	150,00	R\$ 650.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	25	Médio	Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	400,00	Médio	Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-paulo-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-400m2-venda-RS650000-id-261099608/?source=ranking%2Crp				
AMOSTRA 2					R\$ 150.000,00
	Endereço Rua Fortaleza de Minas, s/n , Jardim São Paulo				
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Terreno - Lote	R\$ 150.000,00			
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	250,00	Médio	Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-paulo-bairros-itaquaquecetuba-250m2-venda-RS150000-id-2612603658/?source=ranking%2Crp				
AMOSTRA 3					R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Friburgo, 50 , Jardim São Paulo				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	2	0	
	Área privativa	Valor			
	90,00	R\$ 250.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	40	Médio	Reparos simples		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	250,00	Médio	Declive acima de 20%		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-sao-paulo-bairros-itaquaquecetuba-250m2-venda-RS250000-id-2612600989/?source=ranking%2Crp				
AMOSTRA 4					R\$ 580.000,00
	Endereço Rua Fontoura Xavier, 69 , Jardim São Paulo				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	2	1	
	Área privativa	Valor			
	180,00	R\$ 580.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	30	Médio	Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	110,00	Médio	Terreno Plano		
	URL https://www.villelaimoveis.com.br/imovel/casa/venda/itaquaquecetuba/sp/jardim-sao-paulo/CA0909844_ITAQ				
AMOSTRA 5					R\$ 355.000,00
	Endereço Rua Procópio Barbosa de Miranda, 48 , Jardim São Paulo				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	1	2	
	Área privativa	Valor			
	89,38	R\$ 355.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	25	Médio	Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	180,00	Médio	Terreno Plano		
	URL https://www.villelaimoveis.com.br/imovel/casa/venda/itaquaquecetuba/sp/jardim-sao-paulo/CA119578_ITAQ				

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 Reparos simples	60	50,00	0,081	19	0,345	
1	25	Regular	60	41,67	0,025	19	0,253	
2								
3	40	Reparos simples	60	66,67	0,181	19	0,515	
4	30	Regular	60	50,00	0,025	19	0,316	
5	25	Regular	60	41,67	0,025	19	0,253	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	152,06	R\$ 2.560,15	1,50	0,345	R\$ 2.516,48	R\$ 382.655,62	
1	150,00	R\$ 2.560,15	1,00	0,253	R\$ 1.912,43	R\$ 286.864,81	
2							
3	90,00	R\$ 2.560,15	1,00	0,515	R\$ 1.241,67	R\$ 111.750,55	
4	180,00	R\$ 2.560,15	1,50	0,316	R\$ 2.626,71	R\$ 472.808,50	
5	89,38	R\$ 2.560,15	1,20	0,253	R\$ 2.294,92	R\$ 205.119,81	

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO															
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN
1	400,00	R\$ 363.135,19	R\$ 907,84	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S
2	250,00	R\$ 150.000,00	R\$ 600,00	1,40	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,400	S
3	250,00	R\$ 138.249,45	R\$ 553,00	1,00	0,90	1,00	1,43	-	-	-	-	-	-	1,430	S
4	110,00	R\$ 107.191,50	R\$ 974,47	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S
5	180,00	R\$ 149.880,19	R\$ 832,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 782,24	R\$ 547,57	R\$ 1.016,91

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 782,24	R\$ 737,71	R\$ 826,76

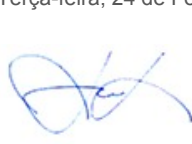
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
65.0715	8.3186	1.53	0.1138

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
125,00	R\$ 782,24	R\$ 97.779,62
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
152,06	R\$ 2.516,48	R\$ 382.655,62

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 480.435,24
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 480.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 336.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 480.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 24 de Fevereiro de 2026



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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada - rua



vista parcial da fachada - rua