

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 213900094736	Data Solicitação 11/03/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente ANTONIO PEREIRA DE MORAES	CPF/CNPJ 866.226.098-53	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Herminio Zampieri	Número 50	Complemento	
Bairro Centro	Município Águas de São Pedro	UF SP	CEP 13525000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 3.700	Núm. Registro de Imóveis Cartorio de Regsitro de	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
610,00m²	249,64m²
R\$ 662,65/m²	R\$ 2.018,16/m²
R\$ 404.219,52	R\$ 503.813,70
VALOR DE MERCADO	
R\$ 908.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 636.000,00	

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		25		
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)		
Outro - Não foi realizada vistoria interna		249.64		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0		249.64		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
249.64		0		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				

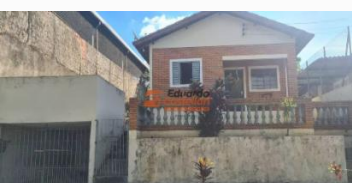
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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	

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
610		15		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
17		37.6		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
38.7		1		

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	
20 - Foi possível obter o documento de Matrícula?	21 - Foi possível obter o documento de IPTU?

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. Não foi fornecido laudo inicial.		

AMOSTRAS

	Área privativa 200,00		Valor R\$ 979.530,00			
	Idade aparente 25		Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 520,00		Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL					
	https://sp.mgfimoveis.com.br/casa-em-rua-herminio-zampieri-centro-aguas-sao-pedrosp-venda-sp-aguas-302998031					
AMOSTRA 2						R\$ 730.000,00
	Endereço Av. Carlos Mauro, 143 , Águas de São Pedro					
	Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 3	
	Área privativa 224,00		Valor R\$ 730.000,00			
	Idade aparente 25		Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 301,00		Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL					
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-aguas-de-sao-pedro-com-garagem-201m2-venda-RS730000-id-2637321565/					
AMOSTRA 3						R\$ 800.000,00
	Endereço R. Julius Bosshard, 411 , São Pedro					
	Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 185,00		Valor R\$ 800.000,00			
	Idade aparente 25		Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 270,00		Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL					
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-porangaba-bairros-aguas-de-sao-pedro-com-garagem-185m2-venda-RS800000-id-2723054740/					
AMOSTRA 4						R\$ 200.000,00
	Endereço R. Joviano Nouer, 0 , Águas de São Pedro					
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote		Valor R\$ 200.000,00			
	Área do terreno 356,00		Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL					
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-aguas-de-sao-pedro-356m2-venda-RS200000-id-25766004/					
AMOSTRA 5						R\$ 420.000,00
	Endereço R. Francisco Dom Scaranelo, 115 , São Pedro					
	Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 110,00		Valor R\$ 420.000,00			
	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.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-jerubiacaba-bairros-aguas-de-sao-pedro-com-garagem-110m2-venda-RS420000-id-2682306115/					
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL						

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	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250	
1	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250	
2	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250	
3	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250	
4								
5	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA								
	Área (m²)	Valor Terreno	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	249,64	R\$ 2.446,95	1,10	0,250	R\$ 2.018,16	R\$ 503.813,70		
1	200,00	R\$ 2.446,95	1,40	0,250	R\$ 2.569,30	R\$ 513.859,50		
2	224,00	R\$ 2.446,95	1,20	0,250	R\$ 2.202,25	R\$ 493.305,12		
3	185,00	R\$ 2.446,95	1,60	0,250	R\$ 2.936,34	R\$ 543.222,90		
4								
5	110,00	R\$ 2.446,95	1,20	0,313	R\$ 2.017,27	R\$ 221.899,21		

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO



vista da fachada



vista interna da fachada



vista da fachadavizinhos



vista do logradouro



vista do logradouro