

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010212612	Data Solicitação 09/04/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente JOAO JULIO DA SILVA FILHO	CPF/CNPJ 052.643.608-55	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Domingos Bomtempo	Número 47	Complemento		
Bairro Jardim Vazani	Município São Paulo	UF SP	CEP 05710060	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 125.239	Núm. Registro de Imóveis 18o CRI de São Paulo/SP		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA CONSTRUÍDA
119,00m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 4.007,26/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 477.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 334.000,00	

QUESTIONARIO

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) 25
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Outro - Vistoria externa
09 - Fechamento das Paredes Outro - Vistoria externa	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 Outro - Pintura / Ferro
17 - Esquadrias Outro - Vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 119,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 119,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 119,00
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 Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
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) 125,00	04 - Testada/Frente (em metros) 5,00
05 - Fundos (em metros) 5,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	08 - Fração ideal (em %) 1,00
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Garantia de 05 (cinco) anos de garantia de validade	02 - Garantia de 05 (cinco) anos de garantia de validade

02 - A área de 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	

identificação num

AMOSTRAS	
AMOSTRA 1	R\$ 675.000,00

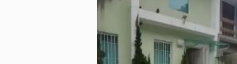


Endereço
Rua Ruanco Alfano, 268 , Jardim Vazani

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 145,00	Valor R\$ 675.000,00		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-jardim-vazani-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS675000-id-2871176466/>

Endereço



Rua Olímpio Rodrigues da Silva, s/n , Jardim Vazani

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 88,00			
Idade aparente 10		Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação NovoRegular
Área do terreno 144,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano

URL

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-vazani-144m2-RS650000/id-35434102/>

AMOSTRA 3

R\$ 730.000,00

Endereço
Rua Tomaz de Alkmin, 400 - Jardim Maruiz

	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
	Casa	3	1	3
	Área privativa	Valor		
	180,00	R\$ 730.000,00		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	250,00	Médio	Terreno Plano	
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-vazani-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS730000-id-254199397/		
AMOSTRA 4				R\$ 640.000,00

Rua João Domingos Bomtempo, s/n , Jardim Vazani



Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2
Área privativa	Valor		
150,00	R\$ 640.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
85,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-vazani-150m2-RS640000/id-33272924/			

AMOSTRA 5



Endereço

Nº 612 - Jardim Vazani

R\$ 950.000,00

Time de la prueba	Otd. Cuarter	Otd. Barrio	Otd. Zona
-------------------	--------------	-------------	-----------

	Casa	5	4	1
	Área privativa	Valor		
	220,00	R\$ 950.000,00		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
	10	Médio	Novo Regular	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	150,00	Médio	Terreno Plano	
	URL			
	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-jardim-vazani-zona-oeste-sao-paulo-220m2-venda-RS950000-id-2850117142/			

Metodologia

Comparativo direto de mercado	III	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	145,00	R\$ 4.655,17	0,90	1,00	1,05	1,05	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 4.608,62
2	88,00	R\$ 7.386,36	0,90	1,00	0,75	0,93	-	-	-	-	-	0,680	S	R\$ 4.520,45
3	180,00	R\$ 4.055,56	0,90	1,00	0,95	1,05	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.650,00
4	150,00	R\$ 4.266,67	0,90	1,00	1,00	1,06	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 4.070,40
5	220,00	R\$ 4.318,18	0,90	1,00	0,75	1,07	-	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 3.186,82
R\$ 4.936,39														R\$ 4.007,26
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)														

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.007,26	R\$ 2.805,08	R\$ 5.209,44

SANEAMENTO			
Nº de habitantes	Módulo de fiação (kg/dia)	Limite de fiação: 90% (DQ=3)	Limite de oxidação: 90% (DQ=3)

5	R\$ 4.007,26	R\$ 3.598,18	R\$ 4.416,34
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiança

597.86	14.9194	1.53	0.2042
DETALHAMENTO DOS VALORES			

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
119,00	R\$ 4.007,26	R\$ 476.863,87

QUADRO DE RESUMO

valor de avaliação	R\$ 476.665,67
Fator de liquidez	0,7000

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 477.000,00
--	-----------------------

211

Celso Iazzetti
0600891382

na transação

avalado, no

- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento

- de operação nas áreas e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Vista da rua



Vista da rua