

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010199240	Data Solicitação 23/03/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente BARBARA BEATRIZ BARDELLA DUARTE	CPF/CNPJ 441.643.468-50	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Presidente Castelo Branco	Número 13616	Complemento Apto. 1103, Residencial Pontal do Atlântico	
Bairro Caiçara	Município Praia Grande	UF SP	CEP 11706040
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 83.350	Núm. Registro de Imóveis CRI de Praia Grande/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

108,72m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 6.474,05/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 704.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 493.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Apartamento

03 - Indicío de Ocupação do Imóvel

Habitado

05 - Ano Construção

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Normal

09 - Fechamento das Paredes

Alvenaria

11 - N° de Banheiros

0

13 - N° de Vagas Cobertas

1

15 - N° de Vagas Privativas

1

17 - Esquadrias

Alumínio

19 - Área Comum (em m²)

76,34

21 - Área Averbada (em m²)

185,06

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

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

20

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Regular

08 - Uso do Imóvel

Residencial

10 - N° Pavimentos da Unidade

0

12 - N° de Dormitórios

0

14 - N° de Vagas Descobertas

0

16 - Fachada Principal

Cerâmica/Pastilhas

18 - Área Privativa (em m²)

108,72

20 - Área Total (em m²)

185,06

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

03 - N° Total de Unidades

05 - Valor do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

09 - Padrão de Construção

Normal

11 - Infraestrutura

Interfone

02 - Unidades por Andar

04 - N° de Elevadores

06 - Pagamento do Condomínio

08 - Uso do Edifício

Outro - Vistoria externa

10 - Estado de Conservação

Regular

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Multifamiliar

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus
Cobleta de Lixo

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

11 - Limites do Bairro

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

04 - Restritivos

Nenhum

06 - Localização

Urbano

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

10 - Situação do Bairro

Antigo

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Vista Mar

TERRENO

01 - Fração Ideal (em %)

1,83

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e existência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

Sim

03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Não

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Sim

04 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo de Acompanhante

Outro - Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

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 apresentada laudo de 2021.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Avenida Presidente Castelo Branco, 13616 - Caieiras

01 - Tipo de Imóvel

Apartamento

02 - Quantidade

3

03 - Banheiros

2

04 - Vagas

2

05 - Área privativa

103,00

06 - Valor

R\$ 860.000,00

07 - Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 8.310,68

08 - Estado de conservação

Regular

09 - Estado de conservação

Regular

10 - URL

https://www.chavesnmas.com.br/imovel/apartamento-a-avenda-3-quartos-com-garagem-ep-preta-grande-vila-calcar-a-172m2-4358200016-37637373

AMOSTRA 2



Endereço

Avenida Presidente Castelo Branco, 12334 - Caieiras

01 - Tipo de Imóvel

Apartamento

02 - Quantidade

3

03 - Banheiros

2

04 - Vagas

2

05 - Área privativa

110,00

06 - Valor

R\$ 860.000,00

07 - Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 7.818,18

08 - Estado de conservação

Regular

09 - Estado de conservação

Regular

10 - URL

https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/apartamento-frente-mar-com-3-dormitorios-e-venda-110-307840387-7m2?m=7m-um-estado&u_exp=personalizad_sertingpersonalizad=NA&u_gills=Chavesnmas&u_pg=1&u_pos=2

AMOSTRA 3



Endereço

Avenida Presidente Castelo Branco, 12421 - Caieiras

01 - Tipo de Imóvel

Apartamento

02 - Quantidade

3

03 - Banheiros

3

04 - Vagas

2

05 - Área privativa

101,00

06 - Valor

R\$ 800.000,00

07 - Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 7.920,79

08 - Estado de conservação

Regular

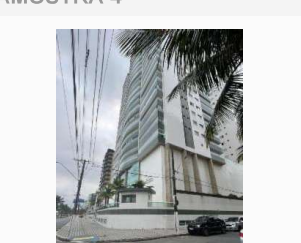
09 - Estado de conservação

Regular

10 - URL

https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/apartamento-101m-mar-com-3-suites-e-venda-101-m-por-3028924078-7m2?m=7m-um-estado&u_exp=personalizad_sertingpersonalizad=NA&u_gills=Chavesnmas&u_pg=1&u_pos=1

AMOSTRA 4



Endereço

Avenida Presidente Castelo Branco, 13400 - Caieiras

01 - Tipo de Imóvel

Apartamento

02 - Quantidade

2

03 - Banheiros

2

04 - Vagas

2

05 - Área privativa

101,00

06 - Valor

R\$ 710.000,00

07 - Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 7.029,70

08 - Estado de conservação

Regular

09 - Estado de conservação

Regular

10 - URL

https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/apartamento-predio-frente-mar-vista-mar-e-venda-preto-2980302891-7m2?m=7m-um-estado&u_exp=personalizad_sertingpersonalizad=NA&u_gills=Chavesnmas&u_pg=1&u_pos=9

AMOSTRA 5



Endereço

Avenida Presidente Castelo Branco, 12441 - Caieiras

01 - Tipo de Imóvel

Apartamento

02 - Quantidade

2

03 - Banheiros

1

04 - Vagas

2

05 - Área privativa

100,00

06 - Valor

R\$ 800.000,00

07 - Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 8.000,00

08 - Estado de conservação

Regular

09 - Estado de conservação

Regular

10 - URL

https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/coderfura-n-calcara-grande-grande-ep-3002791276-7m2?m=7m-um-estado&u_exp=personalizad_sertingpersonalizad=NA&u_gills=Varanda&u_pg=1&u_pos=11

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	103,00	R\$ 8.310,68	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,970	S	R\$ 5.500,22
2	110,00	R\$ 7.818,18	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,970	S	R\$ 6.825,27
3	101,00	R\$ 7.920,79	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,970	S	R\$ 6.914,85
4	101,00	R\$ 7.029,70	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,970	S	R\$ 6.136,93
5	100,00	R\$ 8.000,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,970	S	R\$ 6.984,00
R\$ 7.415,87													R\$ 6.474,05

F1 (Obra), 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\$ 6.474,05	R\$ 4.531,84	R\$ 8.416,27

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.474,05	R\$ 6.038,31	R\$ 6.909,80

Desvio padrão 636,838 Coef. Variação 9,8368 T de Student 1,53 Intervalo Confiabilidade 0,1346

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
108,72	R\$ 6.474,05	R\$ 703.859,21

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 703.859,21
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 493.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 704.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 30 de Maio 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 aceita 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, divisões e eventuais defeitos do imóvel.

1.0.0

powered by
inspexos.com

1 | 1



Fachada



Entrada



Portaria



Vista da rua



Vista da rua