

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 641200183463	Data Solicitação 02/10/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente Andre Cursino Biao Da Silva Vieira		CPF/CNPJ 000.352.685-22

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Estrada Aquarius	Número S/N	Complemento 7,RUA A, JAUA	
Bairro CENTRO	Município Camaçari	UF BA	CEP 42843000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4190	Núm. Registro de Imóveis 1o Ofício de Registro de	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****1324,00m²****R\$ 478,40/m²****R\$ 633.406,76****ÁREA CONSTRUÍDA****301,00m²****R\$ 1.825,37/m²****R\$ 549.436,76****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.183.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 828.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 35
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	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 Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 301,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 301,00
21 - Área Averbada (em m²) 301,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
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 Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
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) 1.324,00	04 - Testada/Frente (em metros) 20,00
05 - Fundos (em metros) 20,00	06 - Lado Direito (em metros) 66,60
07 - Lado Esquerdo (em metros) 65,80	08 - Fração ideal (em %) 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? 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? 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 conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2018, sem condições de análise das amostras

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 300.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua da Bélgica, s/n , Malícia (Abrantes)
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 88,00	Valor R\$ 300.000,00
Idade aparente 45	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/abrantes-casa-tipo-sitio-venda-3-dorm-3009807765.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=6	Qtd. Banheiros 2
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	Qtd. Vagas 1

AMOSTRA 2	R\$ 280.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua da Fonte, s/n , Cajazeiras de Abrantes (Abrantes)
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 80,00	Valor R\$ 280.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 160,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/village-a-venda-em-abrantes-3-quartos-3019878792.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=5	Qtd. Banheiros 2
	Estado de conservação Nova Regular
	Topografia Terreno Plano
	Qtd. Vagas 2

AMOSTRA 3	R\$ 220.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua João Araújo, s/n , Vila de Abrantes (Abrantes)
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 81,00	Valor R\$ 220.000,00
Idade aparente 45	Padrão de acabamento Baixo
Área do terreno 171,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-vila-de-abrantes-terrea-e-primeiro-301056433.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4	Qtd. Banheiros 1
	Estado de conservação Reparos simples
	Topografia Terreno Plano
	Qtd. Vagas 0

AMOSTRA 4	R\$ 270.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua das Águias, s/n , Malícia (Abrantes)
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 92,00	Valor R\$ 270.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 92,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-duplex-em-abrantes-3002909879.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=3	Qtd. Banheiros 3
	Estado de conservação Reparos simples
	Topografia Terreno Plano
	Qtd. Vagas 1

AMOSTRA 5	R\$ 380.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua da Malícia, 11/A , Malícia (Abrantes)
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 90,00	Valor R\$ 380.000,00
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-litoral-norte-abrantes-301850987.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=12	Qtd. Banheiros 2
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	Qtd. Vagas 1

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	35	Regular Reparos simples	60	58,33	0,081	20	0,404
1	45	Regular	60	75,00	0,025	20	0,532
2	10	Nova Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
3	45	Reparos simples	60	75,00	0,181	20	0,575
4	20	Reparos simples	60	33,33	0,181	20	0,290
5	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	301,00	R\$ 2.554,05	1,20	0,404	R\$ 1.825,37	R\$ 549.436,76
1	88,00	R\$ 2.554,05	1,00	0,532	R\$ 1.195,30	R\$ 105.186,00
2	80,00	R\$ 2.554,05	1,00	0,080	R\$ 2.349,73	R\$ 187.978,08
3	81,00	R\$ 2.554,05	1,00	0,575	R\$ 1.085,47	R\$ 87.923,17
4	92,00	R\$ 2.554,05	1,20	0,290	R\$ 2.176,05	R\$ 200.196,66
5	90,00	R\$ 2.554,05	1,20	0,250	R\$ 2.298,65	R\$ 206.878,05

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	400,00	R\$ 194.814,00	R\$ 487,04	1,00	0,90	0,86	1,00	-	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 376,97
2	160,00	R\$ 92.021,92	R\$ 575,14	1,00	0,90	0,72	1,00	-	-	-	-	-	-	0,720	S	R\$ 372,69
3	171,00	R\$ 132.076,83	R\$ 772,38	1,00	0,90	0,77	1,00	-	-	-	-	-	-	0,770	S	R\$ 535,26
4	92,00	R\$ 69.803,34	R\$ 758,73	1,00	0,90	0,72	1,00	-	-	-	-	-	-	0,720	S	R\$ 491,66
5	200,00	R\$ 173.121,95	R\$ 865,61	1,00	0,90	0,79	1,00	-	-	-	-	-	-	0,790	S	R\$ 615,45

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 478,40	R\$ 334,88	R\$ 621,93

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 478,40	R\$ 406,92	R\$ 549,89

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
104.4688	21.8369	1.53	0.2988

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
1324,00	R\$ 478,40	R\$ 633.406,76

Área construída averbada (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
301,00	R\$ 1.825,37	R\$ 549.436,76

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.182.843,51
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.183.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 828.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.183.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 17 de Março 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.



vista da fachada



vista da fachada



vista da fachada



vista da fachada



vista da rua



vista da rua