

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010494701	Data Solicitação 08/12/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente CARLOS ANTONIO DA SILVA CARVALHO		CPF/CNPJ 073.215.797-86

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Eutaity Rodrigues de Oliveira	Número SN	Complemento LOTE 1, QUADRA 34	
Bairro Ampliação	Município Itaboraí	UF RJ	CEP 24808280
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 59.352	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI ITABORAÍ	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****150,01m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 2.095,67/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 314.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 220.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
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 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 Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 150,01
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 150,01
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 150,01
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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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 Irregular
03 - Área (em m²) 169,41	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	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 2025

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 130.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua César Xará, 448 , Calundu			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 55,00	Valor R\$ 130.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-centro-bairros-itorai-com-garagem-55m2-venda-RS130000-id-2839429387?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 2	R\$ 160.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Adalberto Moraes, 491 , Outeiro das Pedras			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 60,00	Valor R\$ 160.000,00		
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-60-m-por-r\$-3018310832.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=3&n_pos=23			

AMOSTRA 3	R\$ 170.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Carlos Lacerda, 1433 , Areal			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 67,00	Valor R\$ 170.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-308675462823.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=3&n_pos=29			

AMOSTRA 4	R\$ 160.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Carlos Lacerda, 1433 , Areal			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 48,00	Valor R\$ 160.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-areal-bairros-itorai-com-garagem-48m2-venda-RS160000-id-282997271?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 5	R\$ 160.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Carlos Lacerda, 1433 , Areal			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 46,00	Valor R\$ 160.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-itorai-com-garagem-46m2-venda-RS160000-id-283989876719?source=ranking%2Cp			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	55,00	R\$ 2.363,64	0,90	1,00	0,95	0,88	-	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 1.765,64
2	60,00	R\$ 2.666,67	0,90	1,00	0,85	0,89	-	-	-	-	-	0,740	S	R\$ 1.776,00
3	67,00	R\$ 2.537,31	0,90	1,00	0,95	0,90	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 1.941,04
4	48,00	R\$ 3.333,33	0,90	1,00	0,95	0,87	-	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 2.460,00
5	46,00	R\$ 3.478,26	0,90	1,00	0,95	0,86	-	-	-	-	-	0,810	S	R\$ 2.535,65
		R\$ 2.875,84												R\$ 2.095,67

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.095,67	R\$ 1.466,97	R\$ 2.724,37

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.095,67	R\$ 1.839,34	R\$ 2.351,99

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
374.6134	17.8756	1.53	0.2446

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
150,01	R\$ 2.095,67	R\$ 314.370,96

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 314.370,96
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 220.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 314.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 17 de Dezembro 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 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 parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da rua



vista parcial da rua