

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010298788	Data Solicitação 04/09/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente JECIANE SOUZA SANTOS	CPF/CNPJ 046.038.015-05	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço 2º TRAVESSA ALOISIO SILVA	Número 117	Complemento		
Bairro MONTE BELO	Município Ipirá	UF BA	CEP 44600000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 20.597	Núm. Registro de Imóveis CRI E ANEXOS DE IPIRA		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
160,00m²	218,02m²
R\$ 223,81/m²	R\$ 2.160,69/m²
R\$ 35.809,04	R\$ 471.072,57
VALOR DE MERCADO	
R\$ 507.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 355.000,00	

QUESTIONÁRIO

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		15		
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		2		
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)		
Alumínio		218,02		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		218,02		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
218,02		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Sul				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		1	Vistoria externa	Vistoria externa
			Vistoria externa	Vistoria externa

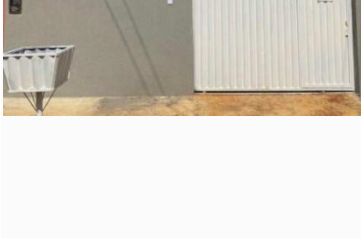
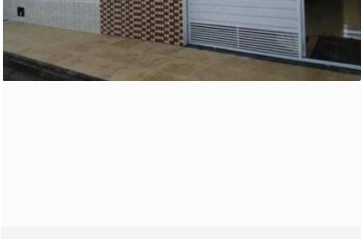
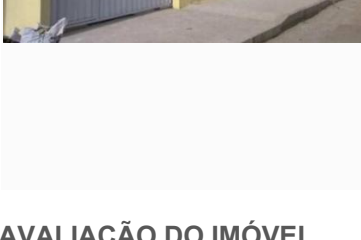
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Paralelepípedo	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Frente ao Terminal Rodoviário Intermunicipal Outro - Frente ao Terminal Rodoviário Intermunicipal	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
160,00	8,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
8,00	20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
20,00	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - Observações
Não	Não foi realizada vistoria interna
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações
Não	Não foi realizada vistoria interna
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

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. Foi fornecido laudo inicial de 2022, sem condições de análise das amostras

AMOSTRAS

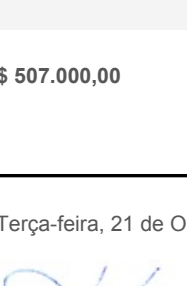
AMOSTRA 1					R\$ 22.000,00
	Endereço R. Alice Cardoso, s/n , Ipirá				
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Casa	R\$ 22.000,00			
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	75,00	Médio	Terreno Plano		
URL https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/terreno-5m-x-15m-ipira-ba-1431077500?lis=listing_1000					
AMOSTRA 2					R\$ 380.000,00
	Endereço R. Silvandira, s/n , Carneiro				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	2	3	
	Área privativa	Valor			
	150,00	R\$ 380.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	Novo Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	200,00	Médio	Terreno Plano		
URL https://ba.mgmoveis.com.br/casa-3-quartos-1-suite-bellissima-venda-ba-ipira-301662#google_vignette					
AMOSTRA 3					R\$ 275.000,00
	Endereço R. Dr. César Soares, s/n , Ipirá				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	2	2	
	Área privativa	Valor			
	120,00	R\$ 275.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	Novo Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	160,00	Médio	Terreno Plano		
URL https://ba.mgmoveis.com.br/saia-ja-do-aluguel-vendese-casa-em-ipira-venda-ba-ipira-277870#google_vignette					
AMOSTRA 4					R\$ 170.000,00
	Endereço R. Caminho Seis, s/n , Ipirá				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	2	2	
	Área privativa	Valor			
	80,00	R\$ 170.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	15	Médio	Novo Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	120,00	Médio	Terreno Plano		
URL https://ba.mgmoveis.com.br/compre-ja-seu-imovel-venda-ba-ipira-imobiliaria-vista-17000000-entrada-294312302					
AMOSTRA 5					R\$ 180.000,00
	Endereço R. Bahia, s/n , Ipirá				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	2	2	
	Área privativa	Valor			
	80,00	R\$ 180.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	Novo Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	100,00	Médio	Terreno Plano		
URL https://ba.mgmoveis.com.br/casa-24-pronta-para-morar-venda-ba-ipira-imobiliaria-vista-18000000-294311629					

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 (%)
Avaliando	15	Novo Regular	60	25,00	0,003	20
1						0,127
2	10	Novo Regular	60	16,67	0,003	20
3	10	Novo Regular	60	16,67	0,003	20
4	15	Novo Regular	60	25,00	0,003	20
5	10	Novo Regular	60	16,67	0,003	20
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	218,02	R\$ 2.474,90	1,00	0,127	R\$ 2.160,69	R\$ 471.072,57
1						
2	150,00	R\$ 2.075,24	1,20	0,080	R\$ 2.291,06	R\$ 343.659,74
3	120,00	R\$ 2.075,24	1,00	0,080	R\$ 1.909,22	R\$ 229.106,50
4	80,00	R\$ 2.075,24	1,00	0,127	R\$ 1.811,68	R\$ 144.934,76
5	80,00	R\$ 2.075,24	1,00	0,080	R\$ 1.909,22	R\$ 152.737,66
CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO						
	Área (m²)	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3
1	75,00	R\$ 22.000,00	R\$ 293,33	1,00	0,90	1,00
2	200,00	R\$ 36.340,26	R\$ 181,70	1,00	0,90	1,00
3	160,00	R\$ 45.893,50	R\$ 286,83	1,00	0,90	1,00
4	120,00	R\$ 25.065,24	R\$ 208,88	1,00	0,90	1,00
5	100,00	R\$ 27.262,34	R\$ 272,62	1,00	0,90	1,00
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)						
HOMOGENEIZAÇÃO						
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)		Limite superior +30% (R\$/m²)		
5	R\$ 223,81	R\$ 156,66		R\$ 290,95		
SANEAMENTO						
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)		Limite superior +30% (R\$/m²)		
5	R\$ 223,81	R\$ 192,87		R\$ 254,74		
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student		Intervalo Confiabilidade		
45.2096	20.2003	1.53		0.2764		
DETALHAMENTO DOS VALORES						
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)				
160,00	R\$ 223,81	R\$ 35.809,04				
Área construída averbada (m²)	Padrão unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)				
218,02	R\$ 2.160,69	R\$ 471.072,57				
QUADRO DE RESUMO						
Valor de avaliação		R\$ 506.881,61				
Fator de ajuste do mercado		1.0				
Valor de avaliação ajustado		R\$ 507.000,00				
Fator de liquidez		0,7000				
Valor de venda forçada		R\$ 355.000,00				
AVALIAÇÃO FINAL						
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 507.000,00				

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 21 de Outubro 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



fachada



id do imóvel



fachada



fachada



fachada



vista da rua