

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010288741</b>	Data Solicitação <b>18/03/2025</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>TASSIA RODRIGUES DO CARMO BARRETO</b>		CPF/CNPJ <b>121.933.377-80</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Projetada C</b>	Número <b>61</b>	Complemento <b>Lote 17 e 18, Quadra 03</b>	
Bairro <b>Matadouro</b>	Município <b>Barra do Pirai</b>	UF <b>RJ</b>	CEP <b>27115050</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>8617</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>03º Registro de Imóveis de</b>	IPTU

**RESUMO**

**METODOLOGIA APLICADA**
**Método Evolutivo**
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**
**II**
**GRAU DE PRECISÃO**
**III**
**TERRENO**
**720,00m<sup>2</sup>**
**R\$ 471,85/m<sup>2</sup>**
**R\$ 339.735,46**
**ÁREA CONSTRUÍDA**
**338,35m<sup>2</sup>**
**R\$ 3.586,91/m<sup>2</sup>**
**R\$ 1.213.630,11**
**VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA**
**R\$ 1.553.000,00**
**VALOR DE VENDA FORÇADA**
**R\$ 1.087.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 0
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Outro - vistoria externa
<b>17 - Esquadrias</b> Outro - vistoria externa	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 338.35
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 338.35
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 338.35	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0

**23 - Face do Imóvel**

Norte

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
casa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - N° Total de Unidades</b>	<b>04 - N° de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> 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 m<sup>2</sup>)**

720

**04 - Testada/Frente (em metros)**

19

**05 - Fundos (em metros)**

29

**06 - Lado Direito (em metros)**

30

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

30

**08 - Fração ideal (em %)**

1

**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 2021, sem condições de análise das amostras.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 395.000,00**


Endereço  
**Rua Onze, 467 , Bairro de Fátima (Califórnia da Barra)**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>80,00</b>	<b>R\$ 395.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>25</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>180,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bairro-de-fatima-california-da-barra-bairros-barra-do-pirai-com-garagem-180m2-venda-RS395000-id-2745609635/>

**AMOSTRA 2**
**R\$ 315.000,00**


Endereço  
**Rua José Duque de Freitas, 147 , São João**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>90,00</b>	<b>R\$ 315.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>30</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>110,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
[https://www.claudioimoveis.com.br/imovel/casa/venda/barra-do-pirai/rj/centro/CA0561\\_CLIM](https://www.claudioimoveis.com.br/imovel/casa/venda/barra-do-pirai/rj/centro/CA0561_CLIM)

**AMOSTRA 3**
**R\$ 140.000,00**


Endereço  
**Travessa Nossa Senhora Aparecida, s/n , Oficinas Velhas**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 140.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>265,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Declive de 10% a 20%</b>

URL  
<https://www.imobiliariacaculinha.com.br/imovel/terreno-barra-do-pirai-265-m/TE0022-EDKM?from=sale>

**AMOSTRA 4**
**R\$ 180.000,00**


Endereço  
**Rua Doutor Mesquita, L 16 , Doutor Mesquita**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 180.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>393,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Aclive de 10% a 20%</b>

URL  
<https://www.imobiliariacaculinha.com.br/imovel/terreno-barra-do-pirai-393-m/TE0066-EDKM?from=sale>

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


Endereço  
**Rua Alberto Alves Barbosa, s/n , Santo Antônio**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 160.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>352,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.imobiliariacaculinha.com.br/imovel/terreno-barra-do-pirai-352-m/TE0097-EDKM>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Nova(até 5 anos)	60	16,67	0,000	20	0,078
1	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250
2	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
3							
4							
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	338,35	R\$ 2.777,62	1,40	0,078	R\$ 3.586,91	R\$ 1.213.630,11
1	80,00	R\$ 2.777,62	1,60	0,250	R\$ 3.333,14	R\$ 266.651,52
2	90,00	R\$ 2.777,62	1,40	0,313	R\$ 2.671,51	R\$ 240.436,34
3						
4						
5						

**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	180,00	R\$ 128.348,48	R\$ 713,05	1,00	0,90	0,84	1,00	-	-	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 539,06
2	110,00	R\$ 74.563,66	R\$ 677,85	1,00	0,90	0,79	1,00	-	-	-	-	-	-	0,790	S	R\$ 481,95
3	265,00	R\$ 140.000,00	R\$ 528,30	1,00	0,90	0,88	1,25	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 537,28
4	393,00	R\$ 180.000,00	R\$ 458,02	1,00	0,90	0,93	1,11	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 428,70
5	352,00	R\$ 160.000,00	R\$ 454,55	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 372,27

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 471,85</b>	<b>R\$ 330,30</b>	<b>R\$ 613,41</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 471,85</b>	<b>R\$ 422,66</b>	<b>R\$ 521,05</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>71.9002</b>	<b>15.2378</b>	<b>1.53</b>	<b>0.2085</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>720,00</b>	<b>R\$ 471,85</b>	<b>R\$ 339.735,46</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>338,35</b>	<b>R\$ 3.586,91</b>	<b>R\$ 1.213.630,11</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 1.553.365,57</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 1.553.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 1.087.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 1.553.000,00**

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 26 de Março 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 da acesso ao condomínio



vista da acesso ao condomínio



vista da acesso ao condomínio



vista da acesso ao condomínio



vista da acesso ao condomínio



vista da acesso ao condomínio



vista da acesso ao condomínio



vista da acesso ao condomínio



vista da acesso ao condomínio



vista da acesso ao condomínio



vista da acesso ao condomínio