

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	N° da Proposta <b>0010386320</b>	Data Solicitação <b>16/07/2025</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>MARIA DA CONCEICAO DE JESUS RIBEIRO</b>		CPF/CNPJ <b>668.670.453-91</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Travessa Cândido Mendes</b>	Número <b>5</b>	Complemento	
Bairro <b>Monte Castelo</b>	Município <b>São Luís</b>	UF <b>MA</b>	CEP <b>65031180</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>11258</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2º RGI de São Luis</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****141,70m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 2.235,79/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 317.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 222.000,00**

## VISTORIA DO IMÓVEL

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		25												
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		1												
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		Cerâmica/Pastilhas												
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)												
Ferro		141,70												
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)												
0,00		141,70												
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)												
0,00		141,70												
23 - Face do Imóvel														
Sul														
24 - Cômodos														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Casa</td> <td>1</td> <td>vistoria externa</td> <td>vistoria externa</td> <td>vistoria externa</td> </tr> </tbody> </table>					Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Casa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto										
Casa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa										

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região		02 - Infraestrutura Urbana		
Residencial Multifamiliar		Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone		
03 - Tipo de Pavimentação		04 - Restritivos		
Asfalto		Nenhum		
05 - Serviços Públicos e Comunitários		06 - Localização		
Ônibus Coleta de Lixo		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		Novo		
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)		
172,00		8,60		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
8,60		22,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
22,00		1,00		


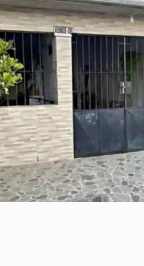



## MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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 2023 com informação de área de terreno 176 m2 divergente da área de terreno informada na matrícula 172 m2		

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 310.000,00
	Endereço Rua Joaquim Alfredo Fernandes, 29 , Monte Castelo				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	3	2	
	Área privativa	Valor			
	120,00	R\$ 310.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	15	Médio	Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	160,00	Médio	Terreno Plano		
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-monte-castelo-bairros-sao-luis-com-garagem-120m2-venda-RS310000-id-26943/?source=ranking%2Crp			
AMOSTRA 2					R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Arimatéia Cisne, s/n , Monte Castelo				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	1	1	
	Área privativa	Valor			
	110,00	R\$ 250.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	20	Médio	Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	130,00	Médio	Terreno Plano		
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-monte-castelo-bairros-sao-luis-com-garagem-100m2-venda-RS210000-id-281452/?source=ranking%2Crp			
AMOSTRA 3					R\$ 300.000,00
	Endereço 2ª Travessa Raimundo Correia, 88 , Monte Castelo				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	2	2	
	Área privativa	Valor			
	120,00	R\$ 300.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	35	Médio	Reparos simples		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	200,00	Médio	Terreno Plano		
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-monte-castelo-bairros-sao-luis-com-garagem-200m2-venda-RS300000-id-274192/?source=ranking%2Crp			
AMOSTRA 4					R\$ 280.000,00
	Endereço Avenida Getúlio Vargas, s/n , Fabril				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	2	2	
	Área privativa	Valor			
	140,00	R\$ 280.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	30	Médio	Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	200,00	Médio	Terreno Plano		
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-monte-castelo-bairros-sao-luis-com-garagem-140m2-venda-RS280000-id-2653300/?source=ranking%2Crp			
AMOSTRA 5					R\$ 170.000,00
	Endereço Rua João de Deus, s/n , Monte Castelo				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	1	1	
	Área privativa	Valor			
	60,00	R\$ 170.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	40	Médio	Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	70,00	Médio	Terreno Plano		
	URL	https://ma.mgfmovels.com.br/casa-a-venda-monte-castelo-sao-luis-ma-venda-ma-sao-luis-298469178			

## 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	120,00	R\$ 2.583,33	0,90	1,00	0,90	0,98	-	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 2.046,00
2	110,00	R\$ 2.272,73	0,90	1,00	0,95	0,94	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 1.820,46
3	120,00	R\$ 2.500,00	0,90	1,00	1,10	0,96	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 2.385,00
4	140,00	R\$ 2.000,00	0,90	1,20	1,05	1,00	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 2.250,00
5	60,00	R\$ 2.833,33	0,90	1,00	1,15	0,90	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 2.677,50
		<b>R\$ 2.437,88</b>												<b>R\$ 2.235,79</b>

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	<b>R\$ 2.235,79</b>	<b>R\$ 1.565,05</b>	<b>R\$ 2.906,53</b>

## SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 2.235,79</b>	<b>R\$ 2.012,47</b>	<b>R\$ 2.459,11</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
326.3792	14.5979	1.53	0.1998

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
141,70	<b>R\$ 2.235,79</b>	<b>R\$ 316.811,47</b>

## QUADRO DE RESUMO

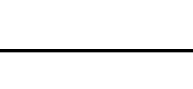
Valor de avaliação	<b>R\$ 316.811,47</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 222.000,00</b>

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 317.000,00</b>
--	-----------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 23 de Julho 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 autorizados 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



id do imóvel



vista da rua



vista da rua