

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta	Data Solicitação <b>06/11/2025</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>ORLANDO DE SOUZA MARTINS</b>		CPF/CNPJ <b>020.646.553-01</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>RUA 01</b>	Número <b>95</b>	Complemento	
Bairro <b>VILA DELFINA</b>	Município <b>Estreito</b>	UF <b>MA</b>	CEP <b>65975000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>14150</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>RGI ESTREITO</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****471,98m<sup>2</sup>****R\$ 219,86/m<sup>2</sup>****R\$ 103.771,13****ÁREA CONSTRUÍDA****167,56m<sup>2</sup>****R\$ 1.887,16/m<sup>2</sup>****R\$ 316.211,84****VALOR DE MERCADO****R\$ 420.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 294.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 167,56
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 167,56
21 - Área Averbada (em m²) 167,56	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
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 Lajota	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários 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) 471,98	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? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 135.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Dunga, s/n , Vila São Francisco	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 60,00	Valor R\$ 135.000,00			
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Reparos simples Reparos importantes		
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://ma.mgimoveis.com.br/casa-ceica-venda-ma-rua-dunga-sn-bairro-vila-sao-francisco-estreitoma01-3089745331				

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

	Endereço Rua João Castelo, s/n , Centro	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 90,00	Valor R\$ 160.000,00			
	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Reparos simples		
	Área do terreno 315,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://ma.mgimoveis.com.br/casa-joao-castelo-venda-ma-casa-localizada-na-rua-joao-castelo-centro-30956420116				

AMOSTRA 3	R\$ 260.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida das Américas, s/n , Jardim dos Ipês I	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 110,00	Valor R\$ 260.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 270,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://to.olx.com.br/tocantins/moveis/casa-em-araguaina-tocantins-1410986117?rec=a				

AMOSTRA 4	R\$ 550.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Treze de Fevereiro, s/n , Setor Central	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 550.000,00			
	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)		
	Área do terreno 245,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://to.olx.com.br/tocantins/moveis/vendo-casa-nova-com-3q-sendo-1-suite-proximo-a-universidades-em-palmas-to-145654152635?is=listing_1001				

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Nazário, s/n/antiga Rua G, LT 02, QD 05 , Loteamento Araguaína Sul	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 110,00	Valor R\$ 180.000,00			
	Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 110,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-alianca-bairros-araguaina-110m2-venda-RS180000-ld-282595815/?source=ranking%2Crp				

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---------------------------------	-------------------------	-----------------------------

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular Reparos simples	60	33,33	0,081	20	0,228
1	30	Reparos simples Reparos	60	50,00	0,332	20	0,466
2	35	Reparos simples	60	58,33	0,181	20	0,448
3	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
4	1	Nova(até 5 anos)	60	1,67		20	0,006
5	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	167,56	R\$ 1.880,27	1,30	0,228	R\$ 1.887,16	R\$ 316.211,84
1	60,00	R\$ 1.880,27	1,00	0,466	R\$ 1.004,06	R\$ 60.243,85
2	90,00	R\$ 1.880,27	1,00	0,448	R\$ 1.037,91	R\$ 93.411,81
3	110,00	R\$ 1.880,27	1,00	0,193	R\$ 1.517,38	R\$ 166.911,57
4	100,00	R\$ 2.652,36	1,70	0,006	R\$ 4.481,96	R\$ 448.195,79
5	110,00	R\$ 1.880,27	1,30	0,454	R\$ 1.334,62	R\$ 146.807,72

**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	250,00	R\$ 74.756,15	R\$ 299,02	0,90	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 220,68
2	315,00	R\$ 66.588,19	R\$ 211,39	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 180,74
3	270,00	R\$ 93.088,43	R\$ 344,77	0,90	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 257,54
4	245,00	R\$ 101.804,21	R\$ 415,53	0,80	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,720	S	R\$ 269,26
5	110,00	R\$ 33.192,28	R\$ 301,75	0,80	0,90	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	0,630	S	R\$ 171,09

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 219,86	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 153,90	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 285,82
-------------------	------------------------------------	---	---

**SANEAMENTO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 219,86	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 189,71	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 250,02
-------------------	------------------------------------	---	---

Desvio padrão 44,0743	Coef. Variação 20,0462	T de Student 1,53	Intervalo Confiabilidade 0,2743
--------------------------	---------------------------	----------------------	------------------------------------

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²) 471,98	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 219,86	Valor parcial (R\$) R\$ 103.771,13
--------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------

Área construída averbada (m²) 167,56	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.887,16	Valor parcial (R\$) R\$ 316.211,84
---	---	---------------------------------------

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 419.982,97
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 420.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 294.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 420.000,00
--	----------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 12 de Novembro 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 - rua



vista parcial da fachada - rua



vista parcial da fachada - rua