

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010356822	Data Solicitação 23/10/2024
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente JORGE TICO FLORESTA	CPF/CNPJ 220.439.502-15	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Estanislau Afonso	Número 1263	Complemento	
Bairro Nova Humaitá	Município Humaitá	UF AM	CEP 69800000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 1.727	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
450,00m²	138,39m²
R\$ 159,84/m²	R\$ 1.002,08/m²
R\$ 71.930,17	R\$ 138.678,44
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 211.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 147.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL**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) 40
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Outro - Não foi realizada vistoria interna
09 - Fechamento das Paredes Outro - Não foi realizada vistoria interna	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 Outro - Não foi realizada vistoria interna
17 - Esquadrias Outro - Não foi realizada vistoria interna	18 - Área Privativa (em m²) 138.39
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 138.39
21 - Área Averbada (em m²) 138.39	22 - Área não Averbada (em m²) 0

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo

06 - Localização

Suburbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Menos 25%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

450

04 - Testada/Frente (em metros)

15

05 - Fundos (em metros)

15

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?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

09 - Observações

Não consta informação documentada.

10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

19 - 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 de 2022, com área de construção considerada 70 m2. Na presente avaliação foi considerada a área de construção averbada 138,39 m2

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

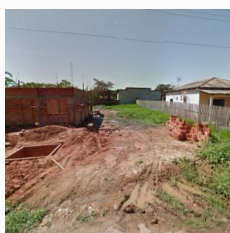
R\$ 420.000,00



Endereço R. dos Professores, 1457 , São Pedro			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 4
Área privativa 128,00	Valor R\$ 420.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 240,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://am.olx.com.br/leste-do-amazonas/imoveis/casa-esquina-inss-1343494731?lis=listing_1001			

AMOSTRA 2

R\$ 80.000,00



Endereço		
R. Comendador Joaquim Sales Guerra, 0 , Nova Humaitá		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 80.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
500,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://am.olx.com.br/leste-do-amazonas/terrenos/terreno-a-venda-1340185471?lis=listing_1100		

AMOSTRA 3

R\$ 95.000,00



Endereço		
R. Nicolau Germano Dreche, 0 , São Pedro		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 95.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://am.mgmoveis.com.br/terreno-15x30-m-excelente-localizacao-em-humaita-venda-am-humaita-293952207		

AMOSTRA 4

R\$ 230.000,00



Endereço R. Jamari, 0 , Nova Esperança			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 75,00	Valor R\$ 230.000,00		
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://am.olx.com.br/leste-do-amazonas/imoveis/casa-1334389849?lis=listing_1001			

AMOSTRA 5

R\$ 70.000,00



Endereço		
End.: 15 de Maio, 0 , São Domingos Sávio		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 70.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
600,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://am.mgmoveis.com.br/vendese-terreno-600m-humaitaam-venda-am-humaita-283114357		

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 (%)	Depreciação
Avaliando	50	Reparos simples	60	83,33	0,181	20	0,645
1	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
2							
3							
4	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	138,39	R\$ 2.825,74	1,00	0,645	R\$ 1.002,08	R\$ 138.678,44	
1	128,00	R\$ 2.825,74	1,30	0,193	R\$ 2.964,48	R\$ 379.453,93	
2							
3							
4	75,00	R\$ 2.825,74	1,40	0,380	R\$ 2.452,74	R\$ 183.955,67	
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	240,00	R\$ 40.546,07	R\$ 168,94	1,00	0,90	0,85	1,00	-	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 129,24
2	500,00	R\$ 80.000,00	R\$ 160,00	1,20	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,220	S	R\$ 175,68
3	450,00	R\$ 95.000,00	R\$ 211,11	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 190,00
4	200,00	R\$ 46.044,33	R\$ 230,22	1,00	0,90	0,82	1,00	-	-	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 169,90
5	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67	1,20	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,280	S	R\$ 134,40

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 159,84	R\$ 111,89	R\$ 207,80

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 159,84	R\$ 141,60	R\$ 178,09
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
26.6708	16.6854	1.53	0.2283

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
450,00	R\$ 159,84	R\$ 71.930,17
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
138,39	R\$ 1.002,08	R\$ 138.678,44

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 210.608,62
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 211.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 147.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 211.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 6 de Fevereiro 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 fachada



vista da fachada vizinhos



vista da fachada vizinhos



vista do logradouro



vista do logradouro