

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010370538	Data Solicitação 13/08/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente JULIO CESAR DOS SANTOS VIANA		CPF/CNPJ 609.077.373-58

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Av. 15 de Novembro	Número 942	Complemento Quadra 002 Lote 043	
Bairro Centro	Município Cidelândia	UF MA	CEP 65921000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 1763	Núm. Registro de Imóveis CRI de Cidelândia	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
TERRENO
577,50m²
R\$ 172,26/m²
R\$ 99.482,70
ÁREA CONSTRUÍDA
349,46m²
R\$ 1.148,23/m²
R\$ 401.261,76
VALOR DE MERCADO
R\$ 501.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 351.000,00

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 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 Outro - massa desempenada
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 349,46
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 349,46
21 - Área Averbada (em m²) 349,46	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
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 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 Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 577,50	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? 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. Não foi foenecido laudo inicial.Por falta de amostras a mercado disponíveis no município buscamos imóveis em Açailândia

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 35.000,00
-----------	---------------

	Endereço MA-125 KM 21, Lt.24 , Cidelândia
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 35.000,00
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.valueimobiliaria.com.br/imovel/terreno-cidelandia-300-m/TE00896521-REQK?from=sale

AMOSTRA 2	R\$ 110.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. Lagora Dourada, s/n , Açailândia
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 110.000,00
	Área do terreno 500,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.valueimobiliaria.com.br/imovel/terreno-acailandia-500-m/TE0092-REQK?from=sale

AMOSTRA 3	R\$ 170.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. Jatobá, s/n , Açailândia
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 66,00
	Valor R\$ 170.000,00
	Idade aparente 35
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 181,25
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.valueimobiliaria.com.br/imovel/casa-acailandia-3-quartos-66-m/CA0394-REQK?from=sale#mapa

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

	Endereço R. Dom Pedro I, s/n , Açailândia
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 70,00
	Valor R\$ 180.000,00
	Idade aparente 35
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 196,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.valueimobiliaria.com.br/imovel/casa-acailandia-2-quartos-70-m/CA0476-REQK?from=sale#mapa

AMOSTRA 5	R\$ 210.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. João Pessoa, s/n , Açailândia
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 70,00
	Valor R\$ 210.000,00
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 200,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.valueimobiliaria.com.br/imovel/casa-acailandia-2-quartos-70-m/CA0480-REQK?from=sale#mapa

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	40	Reparos simples	60	66,67	0,181	20	0,509
1							
2							
3	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380
4	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380
5	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	349,46	R\$ 2.126,36	1,10	0,509	R\$ 1.148,23	R\$ 401.261,76
1						
2						
3	66,00	R\$ 2.126,36	1,30	0,380	R\$ 1.713,85	R\$ 113.113,85
4	70,00	R\$ 2.126,36	1,30	0,380	R\$ 1.713,85	R\$ 119.969,23
5	70,00	R\$ 2.126,36	1,30	0,193	R\$ 2.230,76	R\$ 156.153,50

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	300,00	R\$ 35.000,00	R\$ 116,67	1,30	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	1,220	S	R\$ 128,10
2	500,00	R\$ 110.000,00	R\$ 220,00	0,90	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 170,28
3	181,25	R\$ 56.886,15	R\$ 313,85	0,80	0,90	0,87	1,00	-	-	-	-	-	-	0,670	S	R\$ 189,25
4	196,00	R\$ 60.030,77	R\$ 306,28	0,80	0,90	0,87	1,00	-	-	-	-	-	-	0,670	S	R\$ 184,69
5	200,00	R\$ 53.846,50	R\$ 269,23	0,90	0,90	0,88	1,00	-	-	-	-	-	-	0,780	S	R\$ 189,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 172,26	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 120,59	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 223,94
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 172,26	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 154,56	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 189,97
Desvio padrão 25.8724	Coef. Variação 15.019	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.2055

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 577,50	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 172,26	Valor parcial (R\$) R\$ 99.482,70
Área construída averbada (m²) 349,46	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.148,23	Valor parcial (R\$) R\$ 401.261,76

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 500.744,45
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 501.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 351.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 501.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 21 de Agosto 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.



fachada principal



fachada principal



vista da rua



vista da rua