

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010404323	Data Solicitação 17/10/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente HAMILTON FERREIRA DE SOUZA	CPF/CNPJ 145.858.471-20	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua 14	Número s/n	Complemento Lote 07, Qd.56 - Duplex 01, Res. Jardim Paris III	
Bairro Jardim América II	Município Águas Lindas de Goiás	UF GO	CEP 7292231
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 102.561	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI ÁGUAS LINDAS DE	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
107,20m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 2.422,01/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 260.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 182.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Condomínio		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		20		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Misto		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		0		
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		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Ferro		107,20		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		107,20		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
107,20		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
vistoria externa		1	vistoria externa	vistoria externa
				Acabamento forro/teto
				vistoria externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Regular
11 - Infraestrutura	
Interfone	

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
Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
100,00	0,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
0,00	0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
0,00	0,50

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	Não
13 - Observações	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Foi fornecido laudo inicial de 2023 que informou que o imóvel tem seu uso misto. Em vistoria externa verifiquei-se placa de publicidade de imobiliária. Na presente avaliação manteremos uso misto	Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - vistoria externa	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 2023 que informou que o imóvel tem seu uso misto. Em vistoria externa verificou-se placa de publicidade de imobiliária. Na presente avaliação manteremos uso misto	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Quadra 52, L 14 , Jardim América II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	3
Área privativa	Valor		
60,00	R\$ 240.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-2-quartos-sendo-1-suite-jardim-america-2-aguas-3017998769.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2			

AMOSTRA 2



Endereço

Rua Edeia, s/n/LT. 25 Q. 37 , Jardim América II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
50,00	R\$ 110.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
45	Médio	Reparos simples Reparos importantes	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-aguas-lindas-de-goias-jardim-america-ii-50m2-R\$110000/id-348989876/			

AMOSTRA 3



Endereço

Quadra 20, 3/A3 , Jardim América II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	3
Área privativa	Valor		
115,00	R\$ 300.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-3-quartos-uma-suite-jardim-america-2-aguas-3000984699.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1			

AMOSTRA 4



Endereço

Quadra 34, TL 01/N. SN , Jardim América IV

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	0
Área privativa	Valor		
50,00	R\$ 100.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
45	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/oportunidade-unica-em-aguas-lindas-de-3018198762.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3			

AMOSTRA 5

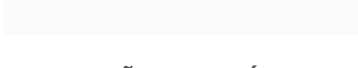


Endereço

Quadra 18, LT 04/N. SN , Jardim América IV

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
67,00	R\$ 200.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/oportunidade-unica-em-aguas-lindas-de-goias-go-3018490879.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=5			

AMOSTRA 6



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

1	60,00	R\$ 4.000,00	0,90	1,00	0,80	0,93	-	-	-	-	-	0,730	S	R\$ 2.628,00
2	50,00	R\$ 2.200,00	0,90	1,10	1,25	0,91	-	-	-	-	-	1,260	S	R\$ 2.494,80
3	115,00	R\$ 2.608,70	0,90	1,00	0,80	1,02	-	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 1.925,22
4	50,00	R\$ 2.000,00	0,90	1,10	1,25	0,91	-	-	-	-	-	1,260	S	R\$ 2.268,00
5	67,00	R\$ 2.985,07	0,90	1,00	1,10	0,94	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 2.794,03
R\$ 2.758,75														R\$ 2.422,01
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.422,01	R\$ 1.695,41	R\$ 3.148,61

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.422,01	R\$ 2.190,82	R\$ 2.653,20
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
337.8798	13.9504	1.53	0.1909

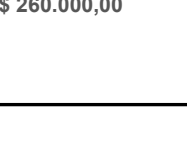
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
107,20	R\$ 2.422,01	R\$ 259.639,41

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 259.639,41
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 182.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 260.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 27 de Outubro 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



id do imóvel



vista parcial da fachada



vista parcial da rua



vista parcial da rua