

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido	Data Solicitação 09/01/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente FRANCISCO DAS CHAGAS DE BRITO CARDOSO		CPF/CNPJ 657.831.663-91

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Francisco Soares Campelo	Número 0	Complemento LT 06, QD 06, ST C do Res. Sigefredo Pacheco II	
Bairro Vale do Gavião	Município Teresina	UF PI	CEP 64069430
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 6484	Núm. Registro de Imóveis 10° CRI DE TERESINA	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
TERRENO
307,42m²
R\$ 279,71/m²
R\$ 85.987,89
ÁREA CONSTRUÍDA
38,90m²
R\$ 1.125,61/m²
R\$ 43.786,19
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 130.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 91.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 35
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Misto
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 Outro - Não foi realizada vistoria interna	18 - Área Privativa (em m²) 38.9
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 38.9
21 - Área Averbada (em m²) 38.9	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

Leste

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 Paralelepípedo	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)

307.42

04 - Testada/Frente (em metros)

15.63

05 - Fundos (em metros)

14

06 - Lado Direito (em metros)

25.43

07 - Lado Esquerdo (em metros)

18.49

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?

Não

15 - Observações

Atraves de analise do laudo inicial veirificou tratar-se de imóvel de uso misto

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

Não

17 - Observações

Atraves de analiase do laudo inicial veirificou tratar-se de imóvel de uso misto

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

Sim

19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

21 - 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, considerada área de construção 183,90 m2. Na presente avaliação foi considerada área de construção averbada 38,90, m2.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 280.000,00

Endereço
R. 6, 7284 , Teresina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	6

Área privativa	Valor
105,00	R\$ 280.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vale-do-gaviao-bairros-teresina-com-garagem-105m2-venda-RS280000-id-2660020863/>

AMOSTRA 2
R\$ 100.000,00

Endereço
Loteamento Vale do Gavião, 0 , Vale do Gavião

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 100.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vale-do-gaviao-bairros-teresina-300m2-venda-RS100000-id-2766295820/>

AMOSTRA 3
R\$ 144.990,00

Endereço
R. Seis, 0 , Vale do Gavião

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2

Área privativa	Valor
52,00	R\$ 144.990,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casas-na-planta-em-teresina-2970603452.html>

AMOSTRA 4
R\$ 173.000,00

Endereço
Av. Luzia de Andrade, 0 , Vale do Gavião

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2

Área privativa	Valor
55,00	R\$ 173.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casas-na-planta-em-teresina-2979954328.html>

AMOSTRA 5
R\$ 230.000,00


Endereço R. Vinte e Dois, 0, Vale do Gavião			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 62,00	Valor R\$ 230.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vale-do-gaviao-2985130919.html			

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	35	Reparos simples	60	58,33	0,181	20	0,448
1	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
2							
3	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
4	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
5	10	Nova Regular	60	16,67	0,003	20	0,080

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	38,90	R\$ 2.037,31	1,00	0,448	R\$ 1.125,61	R\$ 43.786,19
1	105,00	R\$ 2.037,31	1,10	0,036	R\$ 2.160,36	R\$ 226.838,17
2						
3	52,00	R\$ 2.037,31	0,80	0,036	R\$ 1.571,17	R\$ 81.701,02
4	55,00	R\$ 2.037,31	0,90	0,036	R\$ 1.767,57	R\$ 97.216,36
5	62,00	R\$ 2.037,31	1,10	0,080	R\$ 2.061,76	R\$ 127.828,98

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	180,00	R\$ 53.161,83	R\$ 295,34	1,20	0,90	0,88	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 287,07
2	300,00	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33	1,20	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 357,00
3	300,00	R\$ 63.288,98	R\$ 210,96	1,20	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 225,94
4	300,00	R\$ 75.783,64	R\$ 252,61	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 225,08
5	300,00	R\$ 102.171,02	R\$ 340,57	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 303,45

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 279,71	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 195,80	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 363,62
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 279,71	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 241,51	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 317,91
Desvio padrão 55.8283	Coef. Variação 19.9595	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.2731

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m ²)	Valor unitário(R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
307,42	R\$ 279,71	R\$ 85.987,89
Área construída averbada (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
38,90	R\$ 1.125,61	R\$ 43.786,19

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 129.774,07
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 130.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 91.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 130.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 14 de Março 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



vista da fachada / vizinhos



vista do logradouro



vista do logradouro