

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010287068	Data Solicitação 16/09/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente ROBERTO ROGERIO SANTOS DA SILVA	CPF/CNPJ 050.830.614-06	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Elias Hidd	Número 3535	Complemento		
Bairro Ilhotas	Município Teresina	UF PI	CEP 64015080	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 5092	Núm. Registro de Imóveis CARTORIO 1º OFICIO DE		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
500,00m²	69,82m²
R\$ 517,21/m²	R\$ 1.499,60/m²
R\$ 258.603,83	R\$ 104.702,03
VALOR DE MERCADO	
R\$ 363.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 254.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO					
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação			
Casa		Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado		35			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel			
		Regular			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel			
Normal		Residencial			
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		69,82			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		69,82			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
69,82		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

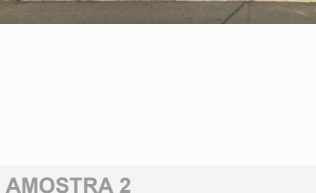
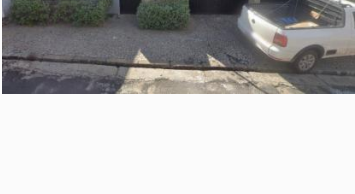
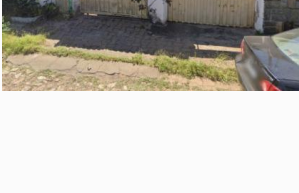
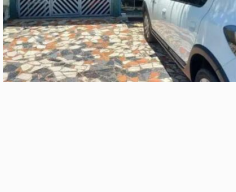
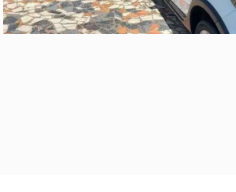
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
500,00		12,50		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
12,50		40,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
40,00		1,00		

Existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?		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		Sim	
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	
Sim		Sim	
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	
Sim		Sim	
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?			
Não			
CONCLUSÃO			
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria	

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - Vistoria externa		Vistoria externa		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
Vistoria externa		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 2021.		

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 700.000,00
	Endereço	Rua Mato Grosso, 555 , Cristo Rei			
	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros
				2	Qtd. Vagas
				3	
	Área privativa	271,00	Valor	R\$ 700.000,00	
	Idade aparente	40	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação
					Regular
	Área do terreno	350,00	Padrão terreno	Médio	Topografia
					Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ilhotas-bairros-teresina-com-garagem-271m2-venda-RS700000-id-2651213654/?source=ranking%2Crp			
	AMOSTRA 2	R\$ 850.000,00			
	Endereço	Rua Taumaturgo de Azevedo, s/n , Centro			
	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros
				2	Qtd. Vagas
	Área privativa	285,00	Valor	R\$ 850.000,00	
	Idade aparente	30	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação
					Regular
	Área do terreno	360,00	Padrão terreno	Médio	Topografia
					Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-ilhotas-bairros-teresina-com-garagem-285m2-venda-RS850000-id-2764514202/?source=ranking%2Crp			
	AMOSTRA 3	R\$ 550.000,00			
	Endereço	Rua Alfredo Ferreira, 3133 , Ilhotas			
	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros
				3	Qtd. Vagas
	Área privativa	130,00	Valor	R\$ 550.000,00	
	Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação
					Regular
	Área do terreno	500,00	Padrão terreno	Médio	Topografia
					Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ilhotas-bairros-teresina-com-garagem-130m2-venda-RS550000-id-2813974238/?source=ranking%2Crp			
	AMOSTRA 4	R\$ 350.000,00			
	Endereço	Rua Alfredo Ferreira, 3133 , Ilhotas			
	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros
				3	Qtd. Vagas
	Área privativa	140,00	Valor	R\$ 350.000,00	
	Idade aparente	45	Padrão de acabamento	Baixo	Estado de conservação
					Reparos simples Reparos importantes
	Área do terreno	300,00	Padrão terreno	Médio	Topografia
					Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-ilhotas-bairros-teresina-com-garagem-200m2-venda-RS350000-id-280974692/?source=ranking%2Crp			
	AMOSTRA 5	R\$ 720.000,00			
	Endereço	Avenida Higino Cunha, 700 , Ilhotas			
	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros
				3	Qtd. Vagas
	Área privativa	252,00	Valor	R\$ 720.000,00	
	Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação
					Regular
	Área do terreno	124,00	Padrão terreno	Médio	Topografia
					Terreno Plano
	URL	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pi-teresina-ilhotas-252m2-RS720000/id-5393/			

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	35	Reparos simples	60	58,33	0,181	19	0,453	
1	40	Regular	60	66,67	0,025	19	0,459	
2	30	Regular	60	50,00	0,025	19	0,316	
3	20	Regular	60	33,33	0,025	19	0,196	
4	45	Reparos simples Reparos	60	75,00	0,332	19	0,624	
5	15	Regular	60	25,00	0,025	19	0,143	

Avaliando	69,82	R\$ 2.741,98	1,00	0,453	R\$ 1.499,60	R\$ 104.702,03										
1	271,00	R\$ 2.741,98	1,10	0,459	R\$ 1.631,75	R\$ 442.204,87										
2	285,00	R\$ 2.741,98	1,10	0,316	R\$ 2.063,07	R\$ 587.973,74										
3	130,00	R\$ 2.741,98	1,10	0,196	R\$ 2.425,01	R\$ 315.250,92										
4	140,00	R\$ 2.741,98	1,10	0,624	R\$ 1.134,08	R\$ 158.771,61										
5	252,00	R\$ 2.741,98	1,10	0,143	R\$ 2.584,86	R\$ 651.385,87										
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	552,60	R\$ 257.395,40	R\$ 736,26	1,00	0,00	0,00	1,00							0,00	0,00	R\$ 257,39

2	360,00	R\$ 262.026,26	R\$ 727,85	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 602,66
3	500,00	R\$ 234.749,08	R\$ 469,50	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 422,55
4	300,00	R\$ 191.228,39	R\$ 637,43	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 539,26
5	124,00	R\$ 68.614,13	R\$ 553,34	1,00	0,90	0,84	1,00	-	-	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 418,32
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 517,21	R\$ 362,05	R\$ 672,37

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 517,21	R\$ 454,19	R\$ 580,22
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
92.0985	17.8069	1.53	0.2437

DETALHAMENTO DOS VALORES



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da rua



vista parcial da rua