

DADOS DO PEDIDO

|                                                           |                                         |                                |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                  | Nº do Pedido<br>0010316854              | Data Solicitação<br>21/10/2024 |
| Empresa responsável<br>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA | Avaliador responsável<br>Celso Iazzetti | CREA<br>0600891382             |
| Proponente<br>AMANDA CORREA SABINO                        | CPF/CNPJ<br>121.908.867-67              |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                         |                       |                                                               |                 |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Rua Detroit | Número<br>13          | Complemento<br>Casa nº 101, Cond. Res. Fernandes Machado 2021 |                 |
| Bairro<br>Iguabinha     | Município<br>Araruama | UF<br>RJ                                                      | CEP<br>28970000 |
| Tipo do imóvel<br>Casa  | Matrícula<br>61.638   | Núm. Registro de Imóveis<br>02º CRI ARARUAMA- RJ              | IPTU            |

RESUMO



|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| METODOLOGIA APLICADA                       |                 |
| Método Evolutivo                           |                 |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO                      |                 |
| II                                         |                 |
| GRAU DE PRECISÃO                           |                 |
| III                                        |                 |
| TERRENO                                    | ÁREA CONSTRUÍDA |
| 506,00m²                                   | 158,92m²        |
| R\$ 265,73/m²                              | R\$ 2.395,93/m² |
| R\$ 134.458,86                             | R\$ 380.761,03  |
| VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA |                 |
| R\$ 464.000,00                             |                 |
| VALOR DE VENDA FORÇADA                     |                 |
| R\$ 325.000,00                             |                 |

VISTORIA DO IMÓVEL

| 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                            |            | 20                                      |                   |                       |
| 05 - Ano Construção                 |            | 06 - Estado de Conservação do Imóvel    |                   |                       |
|                                     |            | Regular                                 |                   |                       |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel |            | 08 - Uso do Imóvel                      |                   |                       |
| Normal                              |            | Outro - VISTORIA EXTERNA                |                   |                       |
| 09 - Fechamento das Paredes         |            | 10 - N° Pavimentos da Unidade           |                   |                       |
| Outro - VISTORIA EXTERNA            |            | 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                                   |            | Outro - VISTORIA EXTERNA                |                   |                       |
| 17 - Esquadrias                     |            | 18 - Área Privativa (em m²)             |                   |                       |
| Outro - VISTORIA EXTERNA            |            | 158.92                                  |                   |                       |
| 19 - Área Comum (em m²)             |            | 20 - Área Total (em m²)                 |                   |                       |
| 0                                   |            | 158.92                                  |                   |                       |
| 21 - Área Averbada (em m²)          |            | 22 - Área não Averbada (em m²)          |                   |                       |
| 158.92                              |            | 0                                       |                   |                       |
| 23 - Face do Imóvel                 |            |                                         |                   |                       |
| Sul                                 |            |                                         |                   |                       |
| 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<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação | 04 - Restritivos                                                                             |
| Asfalto                   | Nenhum                                                                                       |

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Coleta de Lixo

**06 - Localização**

Urbano

**07 - Valor dos Imóveis da Região**

Estável

**08 - Área Urbanizada**

25% - 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)**

506

**04 - Testada/Frente (em metros)**

14

**05 - Fundos (em metros)**

14

**06 - Lado Direito (em metros)**

22

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

22

**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

**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. Não fornecido laudo inicial. A área de piscina não foi considerada

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 240.000,00**

**Endereço**
**R. Agildo Corrêa Filho, 0 , Novo Horizonte**
**Tipo de Imóvel**
**Casa**
**Qtd. Quartos**
**3**
**Qtd. Banheiros**
**2**
**Qtd. Vagas**
**3**
**Área privativa**
**100,00**
**Valor**
**R\$ 240.000,00**
**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.geraldoimoveisrj.com.br/comprar/rj/araruama/praiado-gaviao/casa/75839178>**
**AMOSTRA 2**
**R\$ 210.000,00**

**Endereço**
**Av. Beira Rio, 72 , Novo Horizonte**
**Tipo de Imóvel**
**Casa**
**Qtd. Quartos**
**2**
**Qtd. Banheiros**
**2**
**Qtd. Vagas**
**1**
**Área privativa**
**100,00**
**Valor**
**R\$ 210.000,00**
**Idade aparente**
**20**
**Padrão de acabamento**
**Médio**
**Estado de conservação**
**Regular**
**Área do terreno**
**100,00**
**Padrão terreno**
**Médio**
**Topografia**
**Terreno Plano**
**URL**
**<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-novo-horizonte-bairros-araruama-100m2-venda-RS210000-id-2734975619/>**
**AMOSTRA 3**
**R\$ 285.000,00**

**Endereço**
**R. Caetés, 0 , Parati**
**Tipo de Imóvel**
**Casa**
**Qtd. Quartos**
**2**
**Qtd. Banheiros**
**1**
**Qtd. Vagas**
**1**
**Área privativa**
**80,00**
**Valor**
**R\$ 285.000,00**
**Idade aparente**
**20**
**Padrão de acabamento**
**Médio**
**Estado de conservação**
**Regular**
**Área do terreno**
**450,00**
**Padrão terreno**
**Médio**
**Topografia**
**Terreno Plano**
**URL**
**<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-novo-horizonte-bairros-araruama-com-garagem-80m2-venda-RS285000-id-2704648253/>**
**AMOSTRA 4**
**R\$ 295.000,00**

**Endereço**
**Av. Siqueira Campos, 59 , Novo Horizonte**
**Tipo de Imóvel**
**Casa**
**Qtd. Quartos**
**2**
**Qtd. Banheiros**
**1**
**Qtd. Vagas**
**2**
**Área privativa**
**119,70**
**Valor**
**R\$ 295.000,00**
**Idade aparente**
**20**
**Padrão de acabamento**
**Médio**
**Estado de conservação**
**Regular**
**Área do terreno**
**511,00**
**Padrão terreno**
**Médio**
**Topografia**
**Terreno Plano**
**URL**
**<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-novo-horizonte-bairros-araruama-119m2-venda-RS295000-id-2704647761/>**

AMOSTRA 5R\$ 290.000,00



Endereço  
Av. Ceres, 0 , Parati

Tipo de Imóvel  
Casa

Qtd. Quartos  
2

Qtd. Banheiros  
1

Qtd. Vagas  
2

Área privativa  
148,00

Valor  
R\$ 290.000,00

Idade aparente  
20

Padrão de acabamento  
Médio

Estado de conservação  
Regular

Área do terreno  
250,00

Padrão terreno  
Médio

Topografia  
Terreno Plano

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-novo-horizonte-bairros-araruama-com-garagem-148m2-venda-RS290000-id-2704647960/>

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                               | 20             | Regular               | 60               | 33,33     | 0,025               |      |      |                       | 20                 |                       |    | 0,193       |                |       |     |                   |
| 1                                       | 20             | Regular               | 60               | 33,33     | 0,025               |      |      |                       | 20                 |                       |    | 0,193       |                |       |     |                   |
| 2                                       | 20             | Regular               | 60               | 33,33     | 0,025               |      |      |                       | 20                 |                       |    | 0,193       |                |       |     |                   |
| 3                                       | 20             | Regular               | 60               | 33,33     | 0,025               |      |      |                       | 20                 |                       |    | 0,193       |                |       |     |                   |
| 4                                       | 20             | Regular               | 60               | 33,33     | 0,025               |      |      |                       | 20                 |                       |    | 0,193       |                |       |     |                   |
| 5                                       | 20             | Regular               | 60               | 33,33     | 0,025               |      |      |                       | 20                 |                       |    | 0,193       |                |       |     |                   |
| CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA     |                |                       |                  |           |                     |      |      |                       |                    |                       |    |             |                |       |     |                   |
|                                         | Área (m²)      |                       | CUB (R\$/m²)     |           | Ajuste Padrão Acab. |      |      | Depreciação           |                    | CUB Ajustado (R\$/m²) |    |             | Valor Final    |       |     |                   |
| Avaliando                               | 158,92         |                       | R\$ 2.284,60     |           | 1,30                |      |      | 0,193                 |                    | R\$ 2.395,93          |    |             | R\$ 380.761,03 |       |     |                   |
| 1                                       | 100,00         |                       | R\$ 2.284,60     |           | 0,90                |      |      | 0,193                 |                    | R\$ 1.659,30          |    |             | R\$ 165.930,50 |       |     |                   |
| 2                                       | 100,00         |                       | R\$ 2.284,60     |           | 0,90                |      |      | 0,193                 |                    | R\$ 1.659,30          |    |             | R\$ 165.930,50 |       |     |                   |
| 3                                       | 80,00          |                       | R\$ 2.284,60     |           | 1,00                |      |      | 0,193                 |                    | R\$ 1.843,67          |    |             | R\$ 147.493,78 |       |     |                   |
| 4                                       | 119,70         |                       | R\$ 2.284,60     |           | 0,80                |      |      | 0,193                 |                    | R\$ 1.474,94          |    |             | R\$ 176.550,05 |       |     |                   |
| 5                                       | 148,00         |                       | R\$ 2.284,60     |           | 0,90                |      |      | 0,193                 |                    | R\$ 1.659,30          |    |             | R\$ 245.577,14 |       |     |                   |
| 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                                       | 200,00         | R\$ 74.069,50         | R\$ 370,35       | 1,00      | 0,90                | 0,90 | 1,00 | -                     | -                  | -                     | -  | -           | -              | 0,900 | S   | R\$ 299,98        |
| 2                                       | 100,00         | R\$ 44.069,50         | R\$ 440,70       | 1,00      | 0,90                | 0,85 | 1,00 | -                     | -                  | -                     | -  | -           | -              | 0,850 | S   | R\$ 337,13        |
| 3                                       | 450,00         | R\$ 137.506,22        | R\$ 305,57       | 1,00      | 0,90                | 1,00 | 1,00 | -                     | -                  | -                     | -  | -           | -              | 1,000 | S   | R\$ 275,01        |
| 4                                       | 511,00         | R\$ 118.449,95        | R\$ 231,80       | 1,00      | 0,90                | 1,00 | 1,00 | -                     | -                  | -                     | -  | -           | -              | 1,000 | S   | R\$ 208,62        |
| 5                                       | 250,00         | R\$ 44.422,86         | R\$ 177,69       | 1,50      | 0,90                | 0,80 | 1,00 | -                     | -                  | -                     | -  | -           | -              | 1,300 | S   | R\$ 207,90        |
| F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia) |                |                       |                  |           |                     |      |      |                       |                    |                       |    |             |                |       |     |                   |

**HOMOGENEIZAÇÃO**

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 5            | R\$ 265,73           | R\$ 186,01                    | R\$ 345,45                    |

**SANEAMENTO**

| N° elementos  | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
|---------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 5             | R\$ 265,73           | R\$ 226,78                    | R\$ 304,68                    |
| Desvio padrão | Coef. Variação       | T de Student                  | Intervalo Confiabilidade      |
| 56.9286       | 21.4236              | 1.53                          | 0.2932                        |

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

|                               |                         |                     |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Área do terreno (m²)          | Valor unitário(R\$/m²)  | Valor parcial (R\$) |
| 506,00                        | R\$ 265,73              | R\$ 134.458,86      |
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 158,92                        | R\$ 2.395,93            | R\$ 380.761,03      |

**QUADRO DE RESUMO**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Valor de avaliação          | R\$ 515.219,89 |
| Fator de ajuste do mercado  | 0.9            |
| Valor de avaliação ajustado | R\$ 464.000,00 |
| Fator de liquidez           | 0,7000         |
| Valor de venda forçada      | R\$ 325.000,00 |

**AVALIAÇÃO FINAL**

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 464.000,00 |
|--------------------------------------------|----------------|

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 15 de Janeiro 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/vizinhos



vista da fachada



vista da fachada



id predial



vista parcial da fachada interna



vista do logradouro



vista do logradouro