

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 29/01/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente GEYS AMANDA ELIAS SOUZA	CPF/CNPJ 885.037.801-78	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA L	Número 55	Complemento LT 15 QD C3	
Bairro ESPERANÇA	Município Chapadão do Sul	UF MS	CEP 79560000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 18.374	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

107,48m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 3.553,83/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 382.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 267.000,00

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) 15
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 1
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 - Vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 107.48
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 107.48
21 - Área Averbada (em m²) 107.48	22 - Área não Averbada (em m²) 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 Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosColeta de Lixo
Escola
Parque**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

Em Desenvolvimento

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)

500

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

50

07 - Lado Esquerdo (em metros)

50

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?

Não

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Não

09 - Observações

Não consta informação em documento

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - 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 de 2024, sem comentários

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 750.000,00



Endereço
R. Dez, 901 , Centro

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa
201,00

Valor
R\$ 750.000,00

Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno 600,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.imobiliariachapadaodosul.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-chapadao-do-sul-2-vagas-201m2-code-466>

AMOSTRA 2

R\$ 400.000,00



Endereço
R. I, 255 , Esperança

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa
165,00

Valor
R\$ 400.000,00

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

Área do terreno 500,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.imobiliariachapadaodosul.com.br/imovel/casa-4-quartos-esperanca-chapadao-do-sul-2-vagas-code-458>

AMOSTRA 3

R\$ 350.000,00



Endereço
R. Aparecida do Taboado, 182 , Vila Espatódia

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

Área privativa
140,00

Valor
R\$ 350.000,00

Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno 225,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-vila-espatodia/549047>

AMOSTRA 4

R\$ 360.000,00



Endereço
R. Paranaguá, s/n , Sibipiruna

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa
91,17

Valor
R\$ 360.000,00

Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno 220,87	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

Contato Genilson	Telefone Contato (67) 98208045	Nome Corretora Elite Imobiliária
----------------------------	--	--

AMOSTRA 5
R\$ 430.000,00

 Endereço
Av. E, 57, Esperança

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
124,00	R\$ 430.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Regular

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

 URL
<https://www.imobiliariachapadaodosul.com.br/imovel/casa-3-quartos-planalto-chapadao-do-sul-2-vagas-124m2-code-470>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	201,00	R\$ 3.731,34	0,90	1,00	1,30	-	-	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 4.365,67
2	165,00	R\$ 2.424,24	0,90	1,30	0,95	-	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 2.727,27
3	140,00	R\$ 2.500,00	0,90	1,00	1,15	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 2.587,50
4	91,17	R\$ 3.948,67	1,00	1,20	0,90	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 4.343,53
5	124,00	R\$ 3.467,74	0,90	1,20	1,00	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 3.745,16
		R\$ 3.214,40												R\$ 3.553,83

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.553,83	R\$ 2.487,68	R\$ 4.619,97

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.553,83	R\$ 2.967,58	R\$ 4.140,07

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
856.7833	24.1088	1.53	0.3299

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
107,48	R\$ 3.553,83	R\$ 381.965,30

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 381.965,30
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 267.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 382.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Terça-feira, 4 de Fevereiro 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



Número do imóvel



Limite à direita



Limite à esquerda



Placa do logradouro



Logradouro



Logradouro