LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAM7029
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010438029**	**12/08/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso Iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
ANDRE LUIZ VIEIRA DA SILVA		**042.783.087-79**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Jovelina dos Reis	**250**	**Rua 0923, Lote n°129, Quadra F**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Iguaba Pequena	**Iguaba Grande**	**RJ**	**28961623**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**2.219**	**01º CRI IGUABA GRANDE -**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m²	**198,49m²**
R$ 694,99/m²	**R$ 2.769,03/m²**
R$ 250.195,50	**R$ 549.624,23**

VALOR DE MERCADO
R$ 800.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 560.000,00

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)
30

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Outro - Vistoria externa

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
Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
198,49

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
198,49

21 - Área Averbada (em m²)
198,49

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

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
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Ônibus
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)
360,00

04 - Testada/Frente (em metros)
12,00

05 - Fundos (em metros)
12,00

06 - Lado Direito (em metros)
30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
30,00

08 - Fração ideal (em %)
1,00

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?
Sim

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

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

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

12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

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

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

17 - 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 foi fornecido laudo vistoriador

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 570.000,00



Endereço
Rua Jovelina dos Reis, 125 , Iguaba Pequena

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**3**	**6**

Área privativa	Valor
180,00	**R$ 570.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-iguaba-pequena-bairros-iguaba-grande-com-garagem-180m2-venda-RS568000-id-2801764917?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R$ 450.000,00



Endereço
Avenida Paulino Rodrigues de Souza, 258 , Iguaba Pequena

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**6**

Área privativa	Valor
140,00	**R$ 450.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
260,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-iguaba-pequena-bairros-iguaba-grande-com-garagem-140m2-venda-RS450000-id-2416618/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R$ 350.000,00



Endereço
Rua Edson da Costa Duarte, 162 , Iguaba Pequena

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

Área privativa	Valor
100,00	**R$ 350.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Reparos simples**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-iguaba-pequena-bairros-iguaba-grande-com-garagem-100m2-venda-RS350000-id-2824197/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R$ 280.000,00



Endereço
Rua Clarice Policar Blanco Corte, 162 , Iguaba Pequena

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

Área privativa	Valor
75,00	**R$ 280.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Regular/Reparos simples**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imoveis/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-iguaba-grande-iguaba-pequena-RS2800000-id-2991643/

AMOSTRA 5

R$ 700.000,00



Endereço
Rua Nossa Senhora de Fátima, 6243 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**5**	**1**

Área privativa	Valor
240,00	**R$ 700.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
400,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imoveis/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-rj-iguaba-grande-iguaba-pequena-RS7000000-id-32764531/

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	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
1	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
2	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
3	30	Reparos simples	60	50,00	0,181	20	0,391
4	35	Regular/Reparos simples	60	58,33	0,081	20	0,404
5	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	Valor Terreno	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	198,49		R$ 2.877,33	1,40	0,313	R$ 2.769,03	R$ 549.624,23
1	180,00		R$ 2.877,33	1,00	0,313	R$ 1.976,73	R$ 355.810,63
2	140,00		R$ 2.877,33	1,00	0,313	R$ 1.976,73	R$ 276.741,60
3	100,00		R$ 2.380,42	1,00	0,391	R$ 1.449,68	R$ 144.967,58
4	75,00		R$ 2.877,33	1,00	0,404	R$ 1.714,89	R$ 128.616,65
5	240,00		R$ 2.877,33	1,00	0,313	R$ 1.976,73	R$ 474.414,17

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Unit.	Fator	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT. SAN	Valor Unit. Final
1	250,00	R$ 214.186,37	R$ 696,76	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000 S	R$ 771,08
2	260,00	R$ 173.256,40	R$ 666,38	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000 S	R$ 599,74
3	250,00	R$ 205.032,42	R$ 820,13	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000 S	R$ 738,12
4	180,00	R$ 151.383,35	R$ 841,02	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000 S	R$ 756,92
5	400,00	R$ 225.585,83	R$ 563,96	1,20	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,200 S	R$ 609,08

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 694,99**	**R$ 486,49**	**R$ 903,48**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 694,99**	**R$ 637,00**	**R$ 752,17**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
83.5725	**12.025**	**1.53**	**0.1646**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
360,00	**R$ 694,99**	**R$ 250.195,50**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
198,49	**R$ 2.769,03**	**R$ 549.624,23**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 799.819,73**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 800.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 560.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 800.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 19 de Agosto de 2025



Celso Iazzetti
060089138 2

- 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



vista da fachada



vista da fachada



vista da rua



vista da rua