

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010450297</b>	Data Solicitação <b>02/01/2026</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>Alderico Joao Jorjio</b>		CPF/CNPJ <b>385.607.639-53</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Irmãos Gressler</b>	Número <b>192</b>	Complemento <b>Apto 104, Edificio San Vicente</b>	
Bairro <b>Centro</b>	Município <b>Ijuí</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>98700000</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>24644, 24658</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>RGI de Ijuí/RS</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****67,39m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 5.013,34/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 338.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 236.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 25
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 0
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 67,39
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 5,21	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 72,61
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 72,61	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - N° Total de Unidades</b>	<b>04 - N° de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Regular
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone	
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Multifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Coleta de Lixo	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 0,06

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>04 - Observações</b> Não foi realizada vistoria interna
<b>05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>06 - Observações</b> Não foi realizada vistoria interna
<b>07 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>13 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> 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 de 2024

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 390.000,00
	Endereço <b>Rua Osório P. Ilgenfritz, 700 , Jd. Brasil</b>
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>64,87</b>	Valor <b>R\$ 390.000,00</b>
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.santosimoveisrc.com.br/imovel/apartamento/venda/fjuirs/assis-brasil/AP0113_SAIM?map=0">https://www.santosimoveisrc.com.br/imovel/apartamento/venda/fjuirs/assis-brasil/AP0113_SAIM?map=0</a>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 6.012,02</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
AMOSTRA 2	R\$ 250.000,00
	Endereço <b>R. Adolfo Boger, 91 , Pindorama</b>
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>51,00</b>	Valor <b>R\$ 250.000,00</b>
Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.exatusimoveis.com/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-pindorama-em-jui/101848">https://www.exatusimoveis.com/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-pindorama-em-jui/101848</a>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.901,96</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
AMOSTRA 3	R\$ 350.000,00
	Endereço <b>Av. Pinheiro Machado, 788 , Centro</b>
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>76,00</b>	Valor <b>R\$ 350.000,00</b>
Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.exatusimoveis.com/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-centro-em-jui/101884">https://www.exatusimoveis.com/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-centro-em-jui/101884</a>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.605,26</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
AMOSTRA 4	R\$ 525.000,00
	Endereço <b>R. Alagoas, 146 , Centro</b>
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>75,00</b>	Valor <b>R\$ 525.000,00</b>
Idade aparente <b>25</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.exatusimoveis.com/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-centro-em-jui/1093453">https://www.exatusimoveis.com/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-centro-em-jui/1093453</a>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 7.000,00</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
AMOSTRA 5	R\$ 430.000,00
	Endereço <b>R. Aristeu Pereira, 631 , São Paulo</b>
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>72,00</b>	Valor <b>R\$ 430.000,00</b>
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.exatusimoveis.com/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-burtem-jui/101801">https://www.exatusimoveis.com/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-burtem-jui/101801</a>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.972,22</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Comparativo direto de mercado</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
---	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	64,87	R\$ 6.012,02	0,90	0,97	0,95	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 4.977,95
2	51,00	R\$ 4.901,96	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.411,76
3	76,00	R\$ 4.605,26	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.144,73
4	75,00	R\$ 7.000,00	0,90	0,97	1,05	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 6.426,00
5	72,00	R\$ 5.972,22	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 5.106,25
		<b>R\$ 5.698,29</b>												<b>R\$ 5.013,34</b>

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 5.013,34</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 3.509,34</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 6.517,34</b>

SANEAMENTO			
N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 5.013,34</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 4.408,86</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 5.617,82</b>
Desvio padrão <b>883.4397</b>	Coef. Variação <b>17.6218</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.2411</b>

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²) <b>67,39</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.013,34</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 337.848,96</b>

MATRICULAS				
Matricula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
24658	Vaga	R\$ 40.000,00	0,7000	R\$ 28.000,00
24644	Apartamento	R\$ 297.848,96	0,7000	R\$ 208.494,27

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 337.848,96</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 236.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 338.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Terça-feira, 13 de Janeiro de 2026

**Celso Iazzetti**  
 0600891382

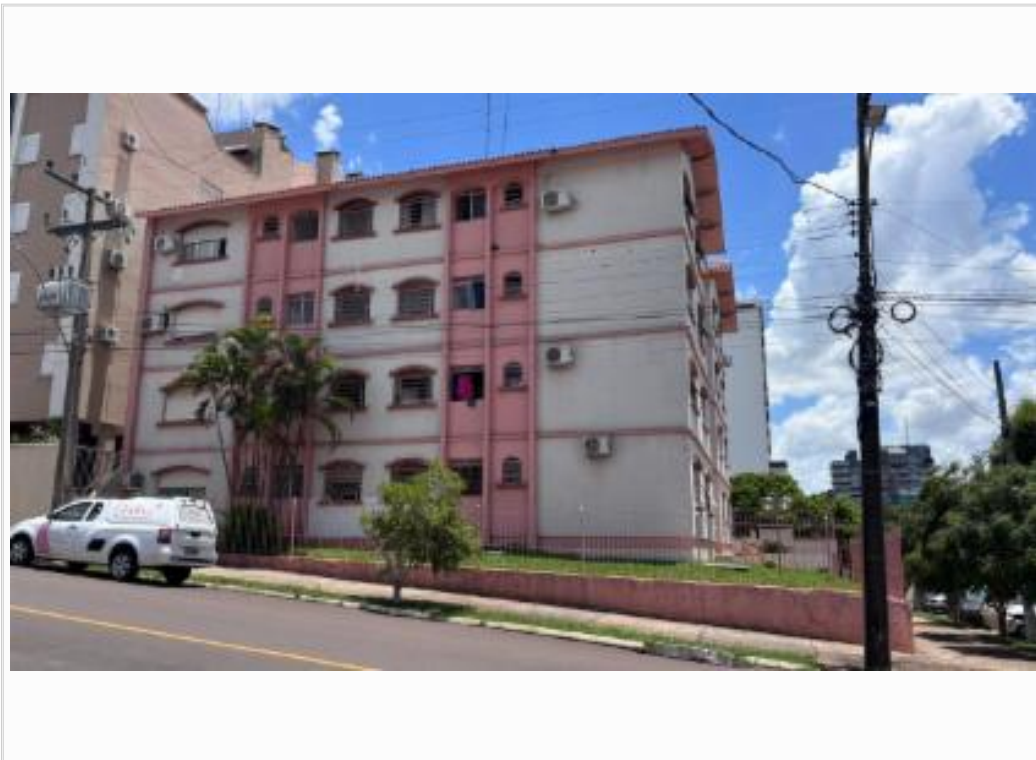
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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



ID do condomínio



vista da lateral



vista da lateral



vista da fachada



vista da fachada



vista da rua