LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR9275
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010257896**	**08/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
ADEMIR CIRICO		**065.281.269-41**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
TV TRAVESSA 01	**s/n**	**CASA 01 - LOTE B 09**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Aterrado Torto	**Pouso Redondo**	**SC**	**89173000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**17.962**	**1**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
167,44m²	**67,85m²**
R$ 235,65/m²	**R$ 3.524,05/m²**
R$ 39.456,88	**R$ 239.107,01**

VALOR DE MERCADO
R$ 279.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 195.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
6

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
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
1

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
67,85

19 - Área Comum (em m²)
1,51

20 - Área Total (em m²)
69,36

21 - Área Averbada (em m²)
69,36

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Portaria	1	—	—	—

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
1

02 - Unidades por Andar
1

03 - N° Total de Unidades
1

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Interfone
Jardins

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Ônibus
Coleta de Lixo

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

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-alto

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
1.191,47

04 - Testada/Frente (em metros)
20,00

05 - Fundos (em metros)
20,00

06 - Lado Direito (em metros)
30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
30,00

08 - Fração ideal (em %)
33,24

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a estrutura 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?
Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

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

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

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

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

11 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

16 - 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
Coordenadas do imóvel: - 27.2627403, -49.8830959

Casa N°1 do sub-condomínio Boa morada, situado no condomínio RESIDENCIAL SANTA ISABEL;

- Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°17962 .
- Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço e pela inscrição cadastral 02.01.008.0257.001.

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 2.500.000,00



Endereço
RESIDENCIAL SANTA ISABEL, 0/-, Aterrado Torto

Tipo do Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **3**	Qtd. Banheiros **3**	Qtd. Vagas **2**
Área privativa **300,00**	Valor **R$ 2.500.000,00**		
Idade aparente **5**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Novo(até 5 anos)**	
Área do terreno **1500,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.sumarivalmoveis.com/imovel/786308/casa-em-condominio-venda-pouso-redondo-sc-distrito-de-aterrado

AMOSTRA 2 — R$ 125.000,00

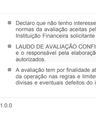


Endereço
RESIDENCIAL SANTA ISABEL, 0/-, Aterrado Torto

Tipo do Imóvel **Terreno - Lote**	Valor **R$ 125.000,00**	
Área do terreno **600,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**

URL
https://corretoraluci.com.br/pg/venda-se-lote-com-600-m%C2%B2-no-condominio-residencial-santa-isabel-referencia-0316/

AMOSTRA 3 — R$ 143.000,00



Endereço
RESIDENCIAL SANTA ISABEL, 0/-, Aterrado Torto

Tipo do Imóvel **Terreno - Lote**	Valor **R$ 143.000,00**	
Área do terreno **600,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**

URL
https://corretoraluci.com.br/pg/venda-se-lote-urbano-n-09-localizada-no-residencial-santa-isabel-aterrado-torto-r167-00000-referencia-0155/

AMOSTRA 4 — R$ 130.000,00

Endereço
RESIDENCIAL SANTA ISABEL, 0/-, Aterrado Torto

Tipo do Imóvel **Terreno - Lote**	Valor **R$ 130.000,00**	
Área do terreno **515,11**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**

URL
https://corretoraluci.com.br/pg/venda-se-lote-urbano-n-o-05-no-condominio-residencial-santa-isabel-referencia-0368/

AMOSTRA 5 — R$ 130.000,00



Endereço
RESIDENCIAL SANTA ISABEL, 0/-, Aterrado Torto

Tipo do Imóvel **Terreno - Lote**	Valor **R$ 130.000,00**	
Área do terreno **600,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**

URL
https://www.instagram.com/p/DFX8sxNuiJi/?img_index=6

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Evolutivo	**II**	**III**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Nova/Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
1	5	Novo(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
2	1						
3	1						
4	1						
5	1						

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	67,85	R$ 3.064,10	1,25	0,080	R$ 3.524,05	R$ 239.107,01
1	350,00	R$ 3.064,10	2,15	0,036	R$ 6.300,65	R$ 2.222.728,76
2						
3						
4						
5						

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	1500,00	R$ 277.271,22	R$ 184,85	1,00	0,90	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,300	S	R$ 216,27
2	600,00	R$ 125.000,00	R$ 208,33	1,00	0,90	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,170	S	R$ 219,38
3	600,00	R$ 143.000,00	R$ 238,33	1,00	0,90	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,170	S	R$ 250,97
4	515,11	R$ 130.000,00	R$ 252,37	1,00	0,90	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,160	S	R$ 263,48
5	600,00	R$ 130.000,00	R$ 216,67	1,00	0,90	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,170	S	R$ 228,15

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra I), F6 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 235,65**	**R$ 164,95**	**R$ 306,34**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 235,65**	**R$ 221,52**	**R$ 249,78**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
20,6493	**8,7628**	**1,53**	**0,1199**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
167,44	**R$ 235,65**	**R$ 39.456,88**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
67,85	**R$ 3.524,05**	**R$ 239.107,01**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 278.563,89**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 279.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 195.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 279.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 13 de Maio de 2026

ENY KAORI UENO SANCHEZ
5061102131

- 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 do condomínio do avaliando



vista área da Fachada do avaliando



fachada do condomínio do avaliando



fachada do condomínio do avaliando



fachada do condomínio do avaliando



vista área do avaliando com vizinho



vista área da rua interna



vista área da rua interna



vista área da rua interna



vista área do avaliando com vizinho



vista área do avaliando com vizinho



vista área do avaliando com vizinho



vista área do avaliando com vizinho



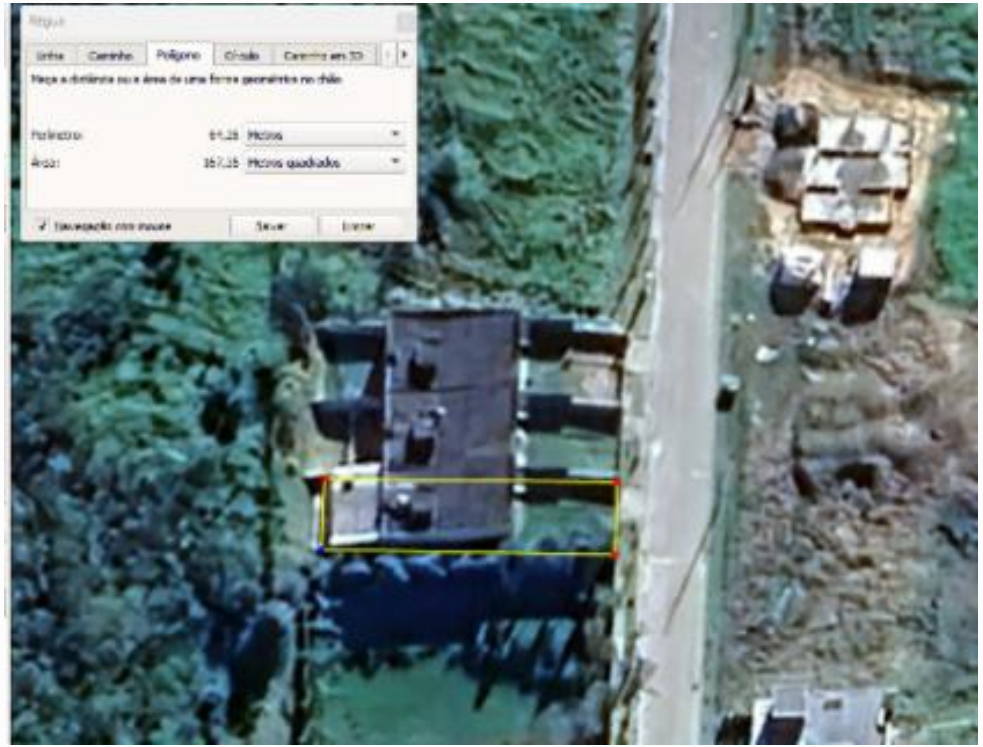
vista área do avaliando com vizinho



Croqui de localização do condomínio



Croqui de localização do avaliando



Croqui do polígono do terreno



Croqui de localização das amostras