LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAP9512
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010503581**	**04/02/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso Iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
Silvana Regina De Camargo Henkel Ltda		**24.537.696/0001-58**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Libres	**366**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Nova Hartz**	**RS**	**93890000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**3.842**	**1 CRI de Nova Hartz**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
454,53m²	155,65m²
R$ 502,86/m²	R$ 2.156,93/m²
R$ 228.565,23	R$ 335.725,75

VALOR DE MERCADO

R$ 564.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 395.000,00

QUESTIONÁRIO

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)
20

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 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
2

12 - Nº de Dormitórios
3

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
155,65

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
155,65

21 - Área Averbada (em m²)
155,65

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
sala e cozinha conjugada	1	cerâmica	pintura e cerâmica	laje
dormitório	3	cerâmica	pintura	laje
banheiro	3	cerâmica	cerâmica	laje
área de serviço	1	cerâmica	cerâmica	laje
garagem	1	cerâmica	pintura	laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
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)
454,53

04 - Testada/Frente (em metros)
14,36

05 - Fundos (em metros)
15,90

06 - Lado Direito (em metros)
30,40

07 - Lado Esquerdo (em metros)
30,70

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?
Sim

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

05 - Observações
Não há informação de áreas

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Não

08 - Observações
Não há informação na documentação fornecida.

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

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 habitalidade?
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 - interessado

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Fausto

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(53) 99185-5913

04 - Observações Finais
Imóvel em regular estado de conservação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 480.000,00



Endereço
R. Valparaiso, 149 , Nova Hartz

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**2**

Área privativa	Valor
134,00	**R$ 480.000,00**

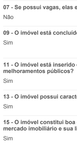
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular/Reparos simples**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-vicente-bairros-nova-hartz-com-garagem-134m2-venda-RS480000-id-2539878321/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R$ 375.000,00



Endereço
R. Getúlio da Cruz, 649 , Nova Hartz

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

Área privativa	Valor
92,00	**R$ 375.000,00**

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

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-imigrantes-bairros-nova-hartz-com-garagem-92m2-venda-RS375000-id-2814607/8/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R$ 550.000,00



Endereço
R. Emilio Erwino Kisling, 180 , Nova Hartz

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
113,00	**R$ 550.000,00**

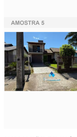
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Novo/Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
330,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-nova-bairros-nova-hartz-com-garagem-113m2-venda-RS550000-id-2738719733/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R$ 320.000,00



Endereço
R. Ana Neri, 489 , Nova Hartz

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

Área privativa	Valor
116,16	**R$ 320.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
328,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://jbimoveis.com.br/comprar/rs/nova-hartz/vila-nova/casa/769098732

AMOSTRA 5

R$ 450.000,00



Endereço
R. Euclides João Aiff de Campos, 111 , Nova Hartz

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

Área privativa	Valor
120,00	**R$ 450.000,00**

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

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

URL
https://sparrenberger.com.br/properties/vende-se-sobrado-residencial-da-bica/

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/Reparos simples	60	33,33	0,061	20	0,228
2	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
3	10	Novo/Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
4	35	Reparos simples	60	58,33	0,181	20	0,448
5	17	Regular	60	28,33	0,025	20	0,162

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	155,65	R$ 2.430,65	1,10	0,193	R$ 2.156,93	R$ 335.725,75
1	134,00	R$ 2.430,65	1,20	0,228	R$ 2.251,75	R$ 301.735,06
2	92,00	R$ 2.430,65	1,00	0,193	R$ 1.961,53	R$ 180.461,18
3	113,00	R$ 2.430,65	1,30	0,080	R$ 2.907,06	R$ 328.497,49
4	118,16	R$ 2.430,65	1,00	0,448	R$ 1.341,72	R$ 158.537,49
5	120,00	R$ 2.430,65	1,20	0,162	R$ 2.444,26	R$ 293.311,40

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	300,00	R$ 179.264,94	R$ 594,22	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 508,06
2	300,00	R$ 194.538,82	R$ 648,46	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 554,44
3	330,00	R$ 221.502,51	R$ 671,22	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 579,93
4	328,00	R$ 161.462,51	R$ 492,26	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 425,32
5	300,00	R$ 156.688,60	R$ 522,30	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 446,56

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 502,86**	**R$ 653,72**	

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 502,86**	**R$ 457,20**	**R$ 548,52**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
66.7269	**13.2695**	**1.53**	**0.1816**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
454,53	**R$ 502,86**	**R$ 228.565,23**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
155,65	**R$ 2.156,93**	**R$ 335.725,75**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 564.290,97**
Fator de ajuste do método	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 564.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 395.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 564.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 13 de Fevereiro 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.



Fachada principal



Fachada principal



Fachada principal



garagem



garagem



área de serviço



sala



sala e cozinha conjugada



cozinha



área intima



dormitório 1



dormitório 1



dormitório 2



dormitório 2



dormitório 3



dormitório 3



dormitório 3



banheiro



banheiro



banheiro



varanda



lateral



lateral



fundos



fundos



lateral



lateral



lateral



vista da rua