

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 00010424232	Data Solicitação 06/06/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente WENDELL LIMA DE FRANCA		CPF/CNPJ 168.623.288-83

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Guerino Sasso	Número 2108	Complemento Vila Barragem Sanchuri	
Bairro São Marcos	Município Uruguaiana	UF RS	CEP 97535000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 31349	Núm. Registro de Imóveis CRI de Uruguaiana/MG	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA CONSTRUÍDA

215,33m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 4.648,83/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.001.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 701.000,00

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) 4
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 4	12 - N° de Dormitórios 5
13 - N° de Vagas Cobertas 4	14 - N° de Vagas Descobertas 3
15 - N° de Vagas Privativas 7	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 215.33
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 215.33
21 - Área Averbada (em m²) 215.33	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Leste	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
área gourmet	1	porcelanato	porcelanato	gesso
Sala	1	porcelanato	reboco e pintura	Gesso
cozinha	1	porcelanato	porcelanato	gesso
dormitório	5	porcelanato	reboco e pintura	gesso
banheiro	3	porcelanato	porcelanato	gesso
lavabo	1	porcelanato	cimento queimado	gesso

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Outro - Barragem próxima
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Outro	06 - Localização Suburbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Menos 25%
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) 1180	04 - Testada/Frente (em metros) 20
05 - Fundos (em metros) 20	06 - Lado Direito (em metros) 59
07 - Lado Esquerdo (em metros) 59	08 - Fração ideal (em %) 100

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? 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? Não
09 - Observações O imóvel apresenta algumas patologias construtivas em ambientes internos e externos, sem, contudo, comprometer sua habitabilidade. Dentre as ocorrências identificadas, destaca-se a infiltração como a principal.	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 apresenta condições de habitabilidade? 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 - Inquilinos	02 - Nome Acompanhante Vistoria Leda Bittencourt Galmarinj
03 - Contato Telefônico Acompanhante (55) 9181090220	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.000.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Duque de Caxias, 3303 , São Miguel
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 182,00	Valor R\$ 1.000.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-2972260914.html	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 1.500.000,00
-----------	------------------

	Endereço R. Treze de Maio, 2248 , Centro
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
Área privativa 364,00	Valor R\$ 1.500.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-de-uruguaiana-2988689993.html	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 900.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Doutor Maia, 2449 , Centro
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
Área privativa 250,00	Valor R\$ 900.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 348,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-cabo-l.-quevedo-uruguaiana-rs-3005918802.html	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 1.200.000,00
-----------	------------------

	Endereço R. Gregório Beheregaray, 2812 , Francisca Tarragó
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 180,00	Valor R\$ 1.200.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-uruguaiana-uruguaiana-rs-2943365497.html	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 1.500.000,00
-----------	------------------

	Endereço Avenida 1, 726 , Jardim do Salso
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 211,00	Valor R\$ 1.500.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio
URL https://rs.olx.com.br/regioes-de-santa-maria-uruguaiana-e-cruz-alta/moveis/casa-em-uruguaiana-rs-bairro-jardim-do-sal-so-03-dormitorios-1399769336?lis=listing_1001	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão I	Grau de fundamentação I
---	------------------------------	-----------------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	182,00	R\$ 5.494,51	0,90	0,90	1,14	1,00	0,95	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 4.895,61
2	364,00	R\$ 4.120,88	0,90	0,90	1,29	1,00	1,06	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 4.635,99
3	250,00	R\$ 3.600,00	0,90	0,90	1,32	1,00	1,03	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 4.050,00
4	180,00	R\$ 6.666,67	0,90	0,90	0,95	1,00	0,95	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 4.800,00
5	211,00	R\$ 7.109,00	0,90	0,90	0,87	1,00	0,99	-	-	-	-	0,760	S	R\$ 4.862,56
		R\$ 5.398,21												R\$ 4.648,83

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.648,83	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.254,18	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 6.043,48
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.648,83	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 4.409,79	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.887,87
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão 349.3543	Coef. Variação 7.5149	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1028
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 215,33	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.648,83	Valor parcial (R\$) R\$ 1.001.032,86
-------------------------------------	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.001.032,86
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 701.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.001.000,00
---	-------------------------

COMENTÁRIOS

A localização do imóvel foi devidamente ponderada, considerando que o mesmo se encontra a aproximadamente 40 km do centro urbano de Uruguaiana, inserido em uma região predominantemente de veraneio, caracterizada por baixa densidade ocupacional, com a presença majoritária de chácaras e poucas residências.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 13 de Junho de 2025

ENY KAORI UONO 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.

11/06/2025 12:18

29°32'47"S / 56°48'39"W



Fachada Leste (entrada principal)

11/06/2025 12:31

29°32'46"S / 56°48'39"W



Rua da frente

11/06/2025 12:31

29°32'46"S / 56°48'39"W



Rua de frente

11/06/2025 12:32

29°32'46"S / 56°48'41"W



Rua lateral

11/06/2025 12:33

29°32'46"S / 56°48'42"W



Rua, vista para barragem

11/06/2025 12:33

29°32'46"S / 56°48'41"W



Calçada da rua lateral

11/06/2025 12:31

29°32'46"S / 56°48'39"W



Vizinho da frente

11/06/2025 12:31

29°32'46"S / 56°48'39"W



Vizinho da frente

11/06/2025 12:31

29°32'46"S / 56°48'39"W



Vizinho ao lado (sul)

11/06/2025 12:33

29°32'46"S / 56°48'42"W



Vizinho dos fundos

11/06/2025 12:33

29°32'46"S / 56°48'42"W



Vizinha dos fundos

11/06/2025 12:16

29°32'47"S / 56°48'40"W



Fachada oeste

11/06/2025 12:19

29°32'46"S / 56°48'39"W



Fachada norte

11/06/2025 12:22

29°32'46"S / 56°48'41"W



Fachada Leste e norte dormitório 5

11/06/2025 12:19

29°32'47"S / 56°48'39"W



Fachada Leste

11/06/2025 12:17

29°32'47"S / 56°48'39"W



Fachada sul

11/06/2025 12:17

29°32'46"S / 56°48'39"W



Número 2108

11/06/2025 12:18

29°32'46"S / 56°48'39"W



Relógio energia

11/06/2025 12:18

29°32'46"S / 56°48'39"W



Hidrômetro

11/06/2025 12:17

29°32'47"S / 56°48'40"W



Vagas descobertas

11/06/2025 11:53

29°32'46"S / 56°48'40"W



4 Vagas cobertas



Sala

11/06/2025 11:53

29°32'46"S / 56°48'40"W



Sala

11/06/2025 12:07

29°32'47"S / 56°48'40"W



Cozinha

11/06/2025 12:07

29°32'46"S / 56°48'40"W



Cozinha

11/06/2025 12:07

29°32'47"S / 56°48'40"W



Cozinha

11/06/2025 12:08

29°32'47"S / 56°48'40"W



Cozinha

11/06/2025 12:09

29°32'47"S / 56°48'40"W



Corredor

11/06/2025 12:09

29°32'47"S / 56°48'40"W



Dormitório 4

11/06/2025 12:09

29°32'47"S / 56°48'40"W



Dormitório 4

11/06/2025 12:09

29°32'47"S / 56°48'40"W



Dormitorio 4

11/06/2025 12:10

29°32'47"S / 56°48'40"W



Banheiro social

11/06/2025 12:10

29°32'47"S / 56°48'40"W



Banheiro social

11/06/2025 12:10

29°32'46"S / 56°48'40"W



Banheiro social

11/06/2025 12:10

29°32'47"S / 56°48'40"W



Dormitório 3 - Parede com infiltração

11/06/2025 12:11

29°32'46"S / 56°48'40"W



Dormitório 3

11/06/2025 12:11

29°32'46"S / 56°48'40"W



Dormitório 3

11/06/2025 12:11

29°32'46"S / 56°48'39"W



Dormitório 3

11/06/2025 12:11

29°32'46"S / 56°48'40"W



Dormitório 2

11/06/2025 12:11

29°32'46"S / 56°48'40"W



Dormitório 2

11/06/2025 12:12

29°32'46"S / 56°48'39"W



Dormitório 2

11/06/2025 12:12

29°32'46"S / 56°48'39"W



Suite

11/06/2025 12:12

29°32'46"S / 56°48'40"W



Suite

11/06/2025 12:12

29°32'46"S / 56°48'40"W



Suite

11/06/2025 12:12

29°32'46"S / 56°48'40"W



Banheiro suite

11/06/2025 12:13

29°32'46"S / 56°48'40"W



Banheiro suite

11/06/2025 12:16

29°32'47"S / 56°48'40"W



Caminho até área gourmet

11/06/2025 12:16

29°32'46"S / 56°48'40"W



Piscina + campo de futebol, pátio, dormitório 5 ao fundo

11/06/2025 12:16

29°32'47"S / 56°48'40"W



Piscina + área gourmet

11/06/2025 12:18

29°32'46"S / 56°48'39"W



Volume de reservatórios

11/06/2025 12:19

29°32'46"S / 56°48'40"W



Patologia externa, gesso úmido

11/06/2025 12:19

29°32'46"S / 56°48'40"W



Patologia externa, infiltração ascendente

11/06/2025 12:20

29°32'46"S / 56°48'40"W



Sistema (reutilização pluvial)

11/06/2025 12:20

29°32'46"S / 56°48'40"W



Área gourmet

11/06/2025 12:20

29°32'46"S / 56°48'40"W



Área gourmet

11/06/2025 12:21

29°32'46"S / 56°48'41"W



Lavabo sem vaso

11/06/2025 12:21

29°32'46"S / 56°48'41"W



Lavabo sem vaso

11/06/2025 12:21

29°32'46"S / 56°48'40"W



Dispensa

11/06/2025 12:21

29°32'46"S / 56°48'41"W



Dispensa e área de serviço

11/06/2025 12:22

29°32'46"S / 56°48'41"W



Dispensa

11/06/2025 12:22

29°32'46"S / 56°48'41"W



Campo de futebol

11/06/2025 12:23

29°32'47"S / 56°48'41"W



Dormitório 5

11/06/2025 12:23

29°32'47"S / 56°48'41"W



Banheiro do dormitório 5

11/06/2025 12:23

29°32'47"S / 56°48'41"W



Banheiro do dormitório 5

11/06/2025 12:23

29°32'47"S / 56°48'41"W



Banheiro do dormitório 5

11/06/2025 12:23

29°32'47"S / 56°48'41"W



Dormitório 5

11/06/2025 12:23

29°32'47"S / 56°48'41"W



Dormitório 5

11/06/2025 12:23

29°32'47"S / 56°48'41"W



Dormitório 5

11/06/2025 12:24

29°32'47"S / 56°48'41"W



Copa integrada ai dormitório 5

11/06/2025 12:24

29°32'47"S / 56°48'41"W



Dormitório 5



Croqui de localização



Croqui de localização amostras-avaliando