

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010364507	Data Solicitação 21/01/2026
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente Douglas Vaz Madruga		CPF/CNPJ 075.918.949-86

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio José Henrique Amorim	Número 340	Complemento ap 11, box 8, Cond. Res. La Fiore	
Bairro Santo Antonio	Município Lages	UF SC	CEP 88512010
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 35.973/35.971	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI Lages	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****II****ÁREA PRIVATIVA****68,90m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 5.295,45/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 365.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 255.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 3
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 2
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) 68,90
19 - Área Comum (em m²) 15,79	20 - Área Total (em m²) 84,69
21 - Área Averbada (em m²) 84,69	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
Vistoria Externa	1	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 04	02 - Unidades por Andar 04
03 - N° Total de Unidades 16	04 - N° de Elevadores 01
05 - Valor do Condomínio	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 Regular
11 - Infraestrutura Depósito Individual Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	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 Baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 9,13

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? 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 habitabilidade? 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 Localização: -27.831646069775626, -50.33696194769706 Apartamento N°11 integrante do Condomínio Residencial La Fiore situado à Rua Antonio José Henrique Amorim 340 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°35971. Com direito à 1 vaga de garagem. Importante ressaltar que, conforme a regra de produto para renegociação, não é realizada vistoria interna do imóvel. Assim, o padrão construtivo e o estado de conservação foram estimados apenas a partir dos aspectos externos observado e foi considerado as áreas averbadas.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 420.000,00
	Endereço Rua Antônio José Henrique Amorim, 340, Centenário
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1
Área privativa 69,50	Valor R\$ 420.000,00
Idade aparente 3	Padrão de acabamento Médio
URL https://ddsmoveis.com.br/imovel/1499762-excelente-apartamento-no-bairro-santo-antonio	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.043,17
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
AMOSTRA 2	R\$ 299.000,00
	Endereço Rua Glicério Pereira, 226, Centenário
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 58,00	Valor R\$ 299.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://imobiages.com.br/imovel/venda/apartamentos/lages/centenario/209	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.155,17
	Estado de conservação Nova Regular
AMOSTRA 3	R\$ 290.000,00
	Endereço Avenida Marechal Castelo Branco, 0, Popular
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 59,00	Valor R\$ 290.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.lopes.com.br/imovel/REO1156330/venda-apartamento-2-quartos-lages-popular?listFrom=busca&listPosition=29	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.915,25
	Estado de conservação Nova Regular
AMOSTRA 4	R\$ 315.000,00
	Endereço Rua Glicério Pereira, 226, Centenário
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 52,00	Valor R\$ 315.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://imperiumimoveislages.com.br/imovel/apartamento-no-centenario/	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.057,69
	Estado de conservação Nova Regular
AMOSTRA 5	R\$ 329.000,00
	Endereço Rua General Nepomuceno Costa, 0, Centro
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 75,00	Valor R\$ 329.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.lopes.com.br/imovel/REO1134757/venda-apartamento-2-quartos-lages-centro?listFrom=busca&listPosition=11	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.386,67
	Estado de conservação Nova Regular

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	69,50	R\$ 6.043,17	0,97	0,97	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 5.686,02
2	58,00	R\$ 5.155,17	0,97	1,00	1,05	1,00	0,95	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.000,51
3	59,00	R\$ 4.915,25	0,97	1,00	1,00	1,10	0,96	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 5.053,86
4	52,00	R\$ 6.057,69	0,97	1,00	1,05	1,00	0,93	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 5.758,44
5	75,00	R\$ 4.386,67	0,97	1,00	1,00	1,15	1,02	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 4.978,43
		R\$ 5.311,59												R\$ 5.295,45

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.295,45	R\$ 3.706,82	R\$ 6.884,09

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.295,45	R\$ 5.027,65	R\$ 5.563,26

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
68,90	R\$ 5.295,45	R\$ 364.856,72	

MATRÍCULAS				
Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
35971	Vaga	R\$ 20.000,00	0,7000	R\$ 14.000,00
35973	Apartamento	R\$ 344.856,72	0,7000	R\$ 241.399,70

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 364.856,72
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 255.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 365.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 28 de Janeiro de 2026

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.

21/01/2026 13:29

27°49'56"S / 50°20'12"W



Fachada imóvel

21/01/2026 13:29

27°49'56"S / 50°20'12"W



Fachada imóvel

21/01/2026 13:30

27°49'56"S / 50°20'12"W



Fachada



Fachada imóvel

21/01/2026 13:31

27°49'57"S / 50°20'12"W



Fachada imóvel

21/01/2026 13:41

27°49'51"S / 50°20'13"W



Placa de rua

21/01/2026 13:29

27°49'56"S / 50°20'12"W



Numeracao imovel

21/01/2026 13:29

27°49'56"S / 50°20'12"W



Rua baixo



Rua de cima



Vizinho esquerda

21/01/2026 13:30

27°49'56"S / 50°20'12"W



Vizinho direita

21/01/2026 13:32

27°49'55"S / 50°20'13"W



Numero vizinho direita

21/01/2026 13:37

27°49'57"S / 50°20'12"W



Numero vizinho esquerda



Croqui Planta Avaliando



Croqui Planta Amostras