

## DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>00103191680</b>	Data Solicitação <b>24/07/2024</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>Larissa Adriana Da Rocha Lopes</b>		CPF/CNPJ <b>034.259.740-09</b>

## DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua dos Salgueiros</b>	Número <b>29</b>	Complemento	
Bairro <b>Igara</b>	Município <b>Canoas</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>92410270</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>17.955</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1</b>	IPTU

## RESUMO



## METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

## GRAU DE PRECISÃO

II

## ÁREA CONSTRUÍDA

236,25m<sup>2</sup>VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)R\$ 3.993,58/m<sup>2</sup>

## VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 943.000,00**

## VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 660.000,00

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Sobrado	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 20
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<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> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 3	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 3	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 3	<b>16 - Fachada Principal</b> Outro - tijolo aparente
<b>17 - Esquadrias</b> Madeira	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 236.25
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 236.25
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 236.25	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
SALA	2	cerâmico	pintura	laje/gesso
COZINHA	1	cerâmico	cerâmica	laje/gesso
BANHEIRO	3	cerâmico	granito	laje/gesso
DORMITORIO	2	madeira corrida	pintura/papel de parede	lambriel em madeira
ÁREA DE SERVIÇO	1	cerâmico	cerâmica	laje/gesso
CHURRASQUEIRA	1	cerâmico	pintura	laje/gesso

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**Água  
Energia Elétrica  
Esgoto Sanitário  
Iluminação Pública  
Pavimentação  
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

**04 - Restritivos**

Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**Ônibus  
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-alto

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

325

**04 - Testada/Frente (em metros)**

13

**05 - Fundos (em metros)**

13

**06 - Lado Direito (em metros)**

25

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

25

**08 - Fração ideal (em %)**

1

**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?**

Não

**07 - Observações**

Não consta informação em documento

**08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?**

Sim

**09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?**

Sim

**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 - INTERESSADO

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Larissa

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

(51) 995925199

**04 - Observações Finais**

Imóvel em regular estado de conservação. Deck da piscina sem o medeiramento. Foi apresentado laudo original. sem comentários.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 970.000,00



Endereço  
**Rua Professora Delphina Ferrari, 61 , Igara**

Tipo de Imóvel <b>Sobrado</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
----------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>153,00</b>	Valor <b>R\$ 970.000,00</b>
---------------------------------	--------------------------------

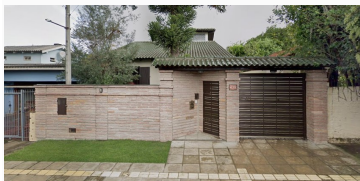
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>
----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno <b>150,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-igara-bairros-canoas-com-garagem-153m2-venda-RS970000-id-2729546024/>

AMOSTRA 2

R\$ 950.000,00



Endereço  
**Rua dos Purús, 439 , Igara**

Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>5</b>	Qtd. Banheiros <b>4</b>	Qtd. Vagas <b>6</b>
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>170,00</b>	Valor <b>R\$ 950.000,00</b>
---------------------------------	--------------------------------

Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno <b>450,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-igara-bairros-canoas-com-garagem-170m2-venda-RS950000-id-2722985313/>

AMOSTRA 3

R\$ 1.000.000,00



Endereço  
**Rua dos Lírios, 149 , Igara**

Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>5</b>	Qtd. Banheiros <b>5</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>232,00</b>	Valor <b>R\$ 1.000.000,00</b>
---------------------------------	----------------------------------

Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno <b>376,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-igara-bairros-canoas-com-garagem-232m2-venda-RS997610-id-2729556912/>

AMOSTRA 4

R\$ 900.000,00



Endereço  
**Rua Tupi, 884 , Igara**

Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>269,00</b>	Valor <b>R\$ 900.000,00</b>
---------------------------------	--------------------------------

Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno <b>360,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-igara-bairros-canoas-com-garagem-269m2-venda-RS900000-id-2703690617/>

**AMOSTRA 5**
**R\$ 950.000,00**

**Endereço**  
**Rua Roraima, 345 , Igara**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor
<b>270,00</b>	<b>R\$ 950.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>30</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>436,50</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-igara-bairros-canoas-com-garagem-270m2-venda-RS950000-id-2641667856/>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	153,00	R\$ 6.339,87	0,90	0,80	1,00	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 4.564,71
2	170,00	R\$ 5.588,24	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.029,42
3	232,00	R\$ 4.310,34	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.879,31
4	269,00	R\$ 3.345,72	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.011,15
5	270,00	R\$ 3.518,52	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 3.483,33
		<b>R\$ 4.620,54</b>												<b>R\$ 3.993,58</b>

F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação), F3 (Área)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 3.993,58</b>	<b>R\$ 2.795,51</b>	<b>R\$ 5.191,66</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 3.993,58</b>	<b>R\$ 3.437,95</b>	<b>R\$ 4.549,22</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>812.0534</b>	<b>20.334</b>	<b>1.53</b>	<b>0.2783</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>236,25</b>	<b>R\$ 3.993,58</b>	<b>R\$ 943.483,80</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 943.483,80</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 660.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 943.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

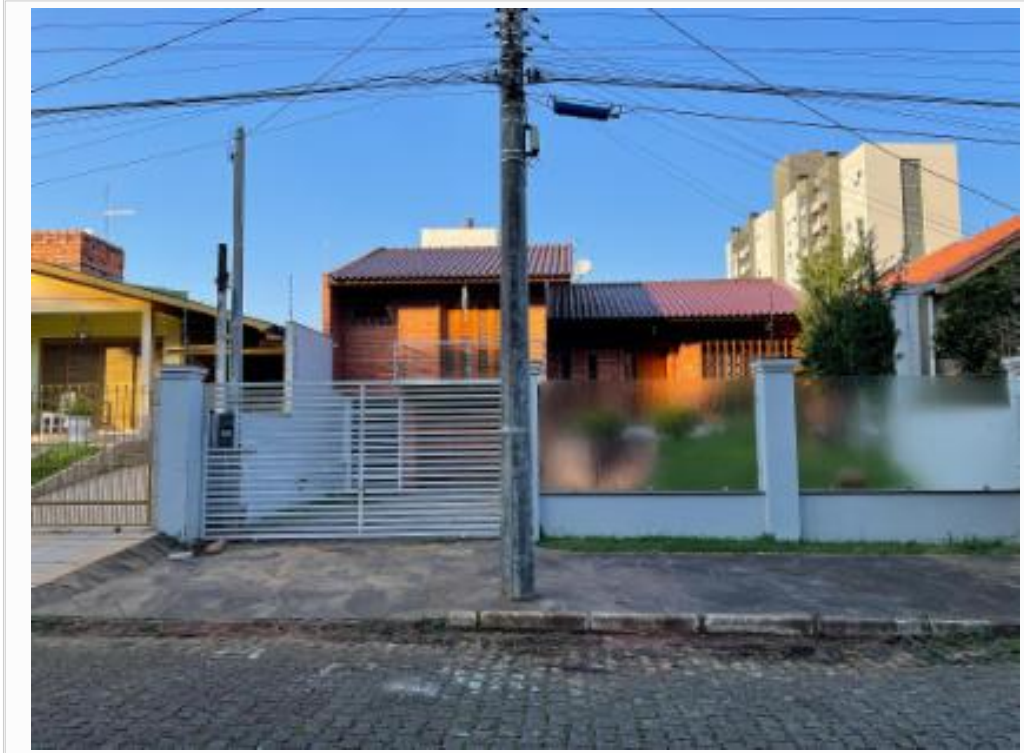
São Paulo, Segunda-feira, 25 de Novembro de 2024



---

**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



vista interna da fachada



id do logradouro



vista da fachada/vizinhos



vista do logradouro



vista do logradouro



garagem



sala de estar



sala de jantar / cozinha



banheiro social



banheiro social



circulação



suíte



closet suíte



banheiro suíte



dormitório



banheiro social



churrasqueira



área externa / fundos



vista fundos



piscina