

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>992.210.040-15</b>	Data Solicitação <b>17/10/2025</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>LOUANE DA LUZ RECHEMBACK</b>		CPF/CNPJ <b>992.210.040-15</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Machadinho</b>	Número <b>1707</b>	Complemento <b>Apto 216 - Bloco 04, RESIDENCIAL ILHA DAS GARÇAS</b>	
Bairro <b>Rio Branco</b>	Município <b>Canoas</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>92200440</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>111.905</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA <b>Comparativo direto de mercado</b>
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO <b>II</b>
GRAU DE PRECISÃO <b>III</b>
ÁREA PRIVATIVA <b>42,90m²</b>
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) <b>R\$ 2.194,82/m²</b>
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 94.000,00</b>
VALOR DE VENDA FORÇADA <b>R\$ 66.000,00</b>

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 40
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Ruim
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 42,90
19 - Área Comum (em m²) 6,36	20 - Área Total (em m²) 49,26
21 - Área Averbada (em m²) 49,26	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
sala	1	laminado	pintura	laje
cozinha	1	cerâmica	pintura	laje
banheiro	1	cerâmica	cerâmica e pintura	laje
dormitório	2	laminado	pintura	laje

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Ruim
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,00	

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? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	08 - Observações Requerer reparos leves
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 constituiu 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 Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Louane
03 - Contato Telefônico Acompanhante (51) 98616-3617	04 - Observações Finais O imóvel com estado de conservação regular/ruim requer reparos. Sem informação de vaga de garagem em documento.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1		R\$ 120.000,00
	Endereço <b>Rua Machado, 1580/Bloco 12. Apto 101 , Rio Branco</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Área privativa <b>41,00</b>	Valor <b>R\$ 120.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.926,83</b>
Idade aparente <b>35</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rs-canoas-rio-branco-50m2-RS120000/id-346790861/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rs-canoas-rio-branco-50m2-RS120000/id-346790861/</a>		

AMOSTRA 2		R\$ 125.000,00
	Endereço <b>Rua Machado, 1704 , Rio Branco</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Área privativa <b>41,00</b>	Valor <b>R\$ 125.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.048,78</b>
Idade aparente <b>30</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-canoas-rio-branco-69m2-RS125000/id-34684850/?relatedAds=true">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-canoas-rio-branco-69m2-RS125000/id-34684850/?relatedAds=true</a>		

AMOSTRA 3		R\$ 115.000,00
	Endereço <b>Rua Machado, 1707 , Rio Branco</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Área privativa <b>42,00</b>	Valor <b>R\$ 115.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.738,10</b>
Idade aparente <b>35</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
URL <a href="https://imoveis.trovit.com.br/detail/trovit-BR-88990875654121097260?trovit_type=1&amp;search_terms=&amp;type=traffic">https://imoveis.trovit.com.br/detail/trovit-BR-88990875654121097260?trovit_type=1&amp;search_terms=&amp;type=traffic</a>		

AMOSTRA 4		R\$ 110.000,00
	Endereço <b>Rua Machado, 1704 , Rio Branco</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Área privativa <b>42,90</b>	Valor <b>R\$ 110.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.564,10</b>
Idade aparente <b>30</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
URL <a href="https://www.muck.com.br/imovel/venda+apartamento+2-quartos+fatima+canoas+rs+42,9m2+rs110000/478651">https://www.muck.com.br/imovel/venda+apartamento+2-quartos+fatima+canoas+rs+42,9m2+rs110000/478651</a>		

AMOSTRA 5		R\$ 90.000,00
	Endereço <b>Rua Machado, 1707 , Rio Branco</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Área privativa <b>42,00</b>	Valor <b>R\$ 90.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.142,86</b>
Idade aparente <b>30</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
URL <a href="https://imoveis.trovit.com.br/detail/trovit-BR-600967540732356090578?trovit_type=1&amp;search_terms=ilha%20gar%C3%A7as&amp;type=traffic">https://imoveis.trovit.com.br/detail/trovit-BR-600967540732356090578?trovit_type=1&amp;search_terms=ilha%20gar%C3%A7as&amp;type=traffic</a>		

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	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	41,00	R\$ 2.926,83	0,90	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.502,44
2	41,00	R\$ 3.048,78	0,90	0,97	1,00	0,90	-	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 2.387,19
3	42,00	R\$ 2.738,10	0,90	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.341,08
4	42,90	R\$ 2.564,10	0,90	0,97	1,00	0,90	-	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 2.007,69
5	42,00	R\$ 2.142,86	0,90	1,00	1,00	0,90	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 1.735,72
<b>R\$ 2.684,13</b>														<b>R\$ 2.194,82</b>

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 2.194,82</b>	<b>R\$ 1.536,38</b>	<b>R\$ 2.853,27</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 2.194,82</b>	<b>R\$ 1.978,77</b>	<b>R\$ 2.410,88</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
315.7618	14.3867	1.53	0.1969

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
42,90	<b>R\$ 2.194,82</b>	<b>R\$ 94.157,92</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 94.157,92</b>
Fator de liquidez	<b>0,7001</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 66.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 94.000,00</b>
--	----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 7 de Novembro de 2025

**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 do condomínio



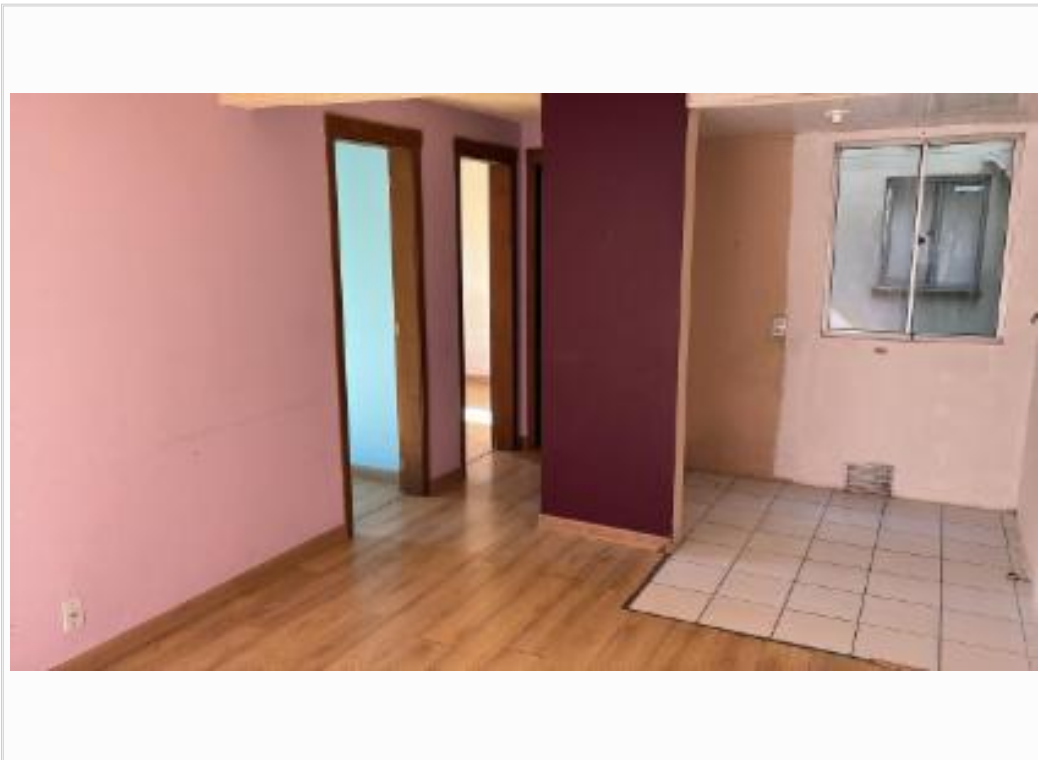
acesso ao bloco 04



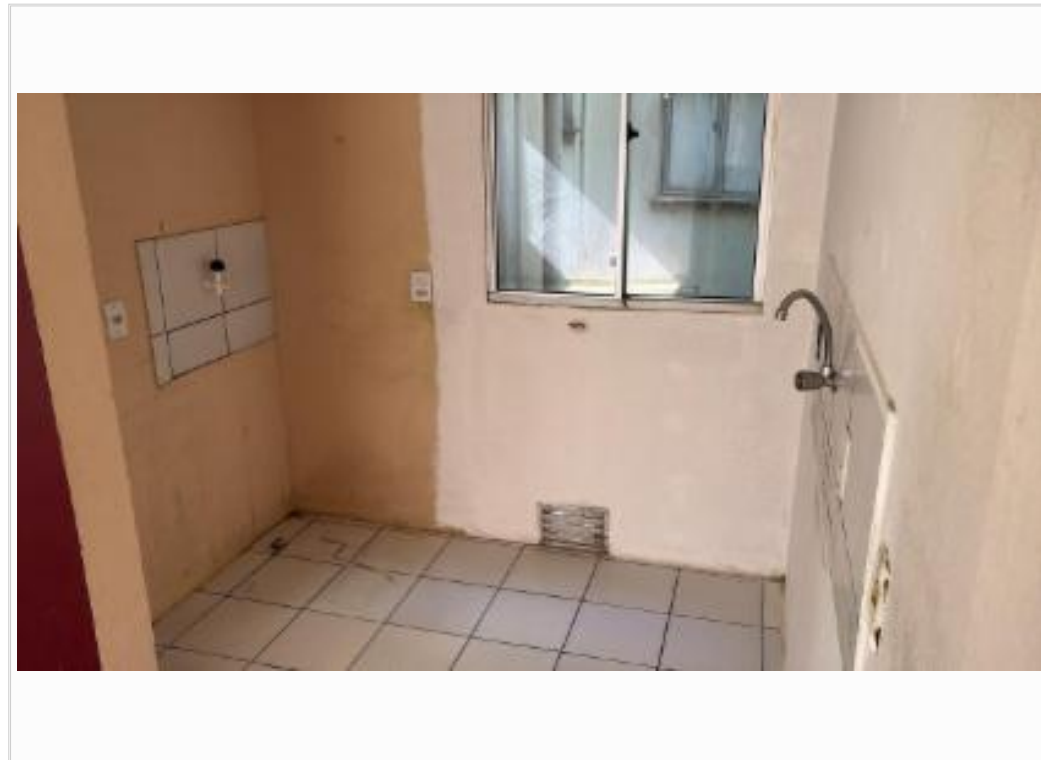
acesso interno



ID do imóvel



sala e cozinha



cozinha



cozinha



cozinha



dormitório



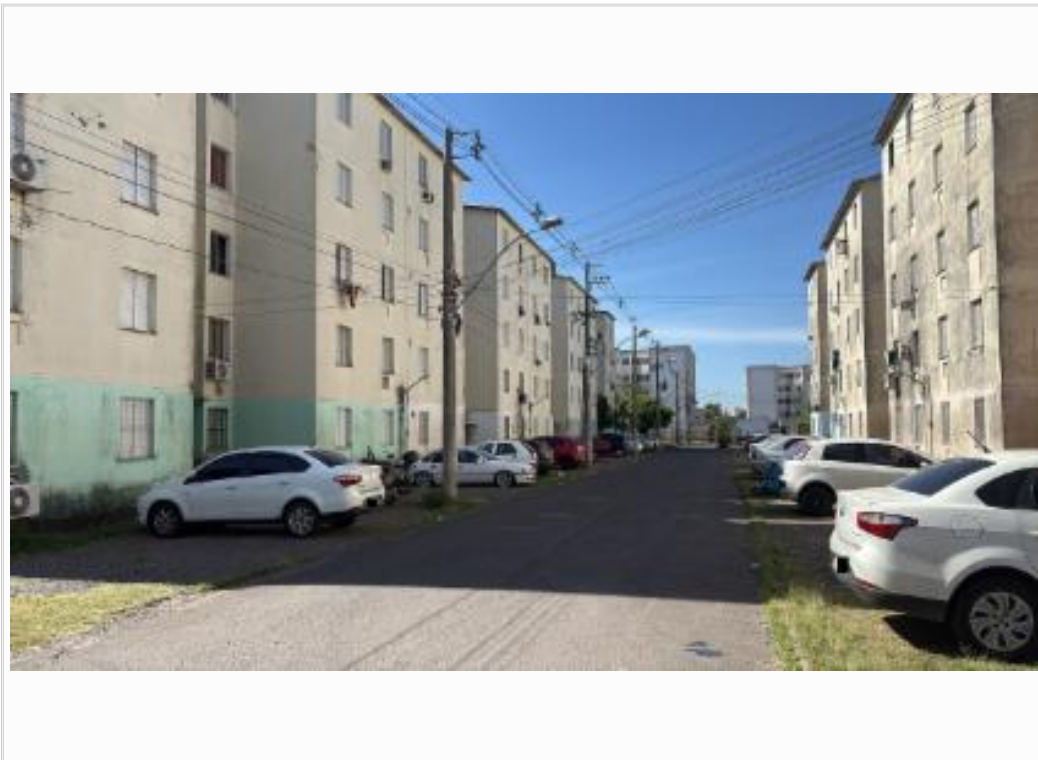
dormitório - descolamento de revestimento



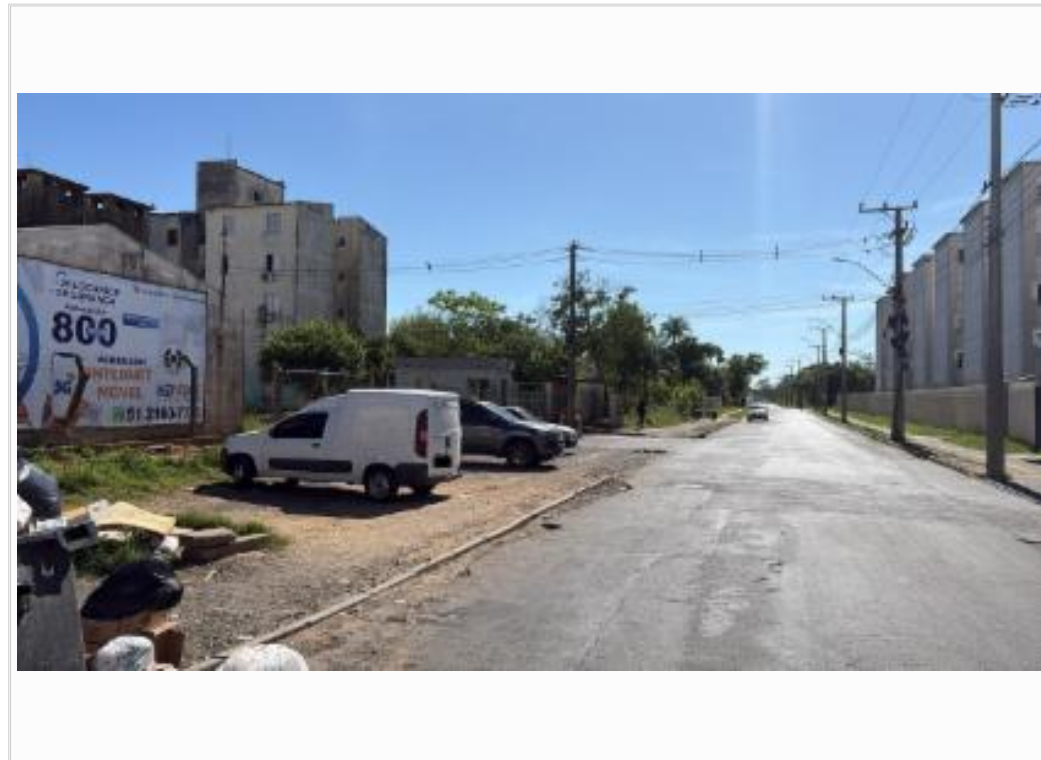
banheiro



banheiro



vista da rua



vista da rua