

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010578693	Data Solicitação 10/07/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente ALINE APARECIDA DE SOUZA	CPF/CNPJ 004.206.770-70	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Maria da Fonseca	Número 99	Complemento AP 202, VG 70, CNJ. RES. FLOR DO SOL	
Bairro Passo das Pedras	Município Gravataí	UF RS	CEP 94035190
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 69700 VAGA 69752 APTO	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE GRAVATAÍ/RS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
60,40m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 5.155,31/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 311.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 218.000,00

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) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Outro - vistoria externa
09 - Fechamento das Paredes Outro - vistoria externa	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 60,40
19 - Área Comum (em m²) 30,87	20 - Área Total (em m²) 91,27
21 - Área Averbada (em m²) 91,27	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	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 Outro - vistoria externa
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular

11 - Infraestrutura
Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial 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

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? Não	04 - Observações Não foi realizada vistoria interna
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi realizada vistoria interna
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	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 - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	04 - Observações Finais Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.. Foi apresnetado laudo de 2025

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 350.000,00



Endereço

Rua João Maria da Fonseca, 99 , Passo das Pedras

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
74,00

Valor
R\$ 350.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 4.729,73

Idade aparente
15

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

URL

<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-gravatai-passo-das-pedras-74m2-RS350000/id-32304765/>

AMOSTRA 2

R\$ 460.000,00



Endereço

Rua João Maria da Fonseca, 99 , Passo das Pedras

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
92,00

Valor
R\$ 460.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 5.000,00

Idade aparente
15

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

URL

<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-gravatai-passo-das-pedras-92m2-RS460000/id-0989245/>

AMOSTRA 3

R\$ 380.000,00



Endereço

Rua João Maria da Fonseca, 99 , Passo das Pedras

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
85,00

Valor
R\$ 380.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 4.470,59

Idade aparente
15

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-passo-das-pedras-bairros-gravatai-com-garagem-85m2-venda-RS380000-id-2885108179/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 4

R\$ 420.000,00



Endereço

Rua Ferdinando Costa, 80 , Passo das Pedras

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
60,00

Valor
R\$ 420.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 7.000,00

Idade aparente
10

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova|Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-passo-das-pedras-bairros-gravatai-com-garagem-60m2-venda-RS420000-id-2821989039/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 5

R\$ 450.000,00



Endereço

Rua Ferdinando Costa, 80 , Passo das Pedras

Tipo de Imóvel
Apartamento

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
60,00

Valor
R\$ 450.000,00

Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 7.500,00

Idade aparente
10

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova|Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-passo-das-pedras-bairros-gravatai-com-garagem-60m2-venda-RS450000-id-289909890373/?source=ranking%2Crp>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	74,00	R\$ 4.729,73	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 4.469,59
2	92,00	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 4.725,00
3	85,00	R\$ 4.470,59	0,90	1,00	1,00	1,00	1,04	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 4.184,47
4	60,00	R\$ 7.000,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 5.985,00
5	60,00	R\$ 7.500,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 6.412,50
R\$ 5.740,06														R\$ 5.155,31

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.155,31	R\$ 3.608,72	R\$ 6.701,91

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.155,31	R\$ 4.482,56	R\$ 5.828,06
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
983.2108	19.0718	1.53	0.261

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
60,40	R\$ 5.155,31	R\$ 311.380,91

MATRÍCULAS				
Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
69700	Vaga	R\$ 30.000,00	0,7000	R\$ 21.000,00
69752	Apartamento	R\$ 281.380,91	0,7000	R\$ 196.966,64

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 311.380,91
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 218.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 311.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 20 de Julho 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



fachada



fachada



vista da rua



vista da rua