

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010266097	Data Solicitação 11/06/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente CHRISTIAN PILGER ARAUJO	CPF/CNPJ 012.374.410-56	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA JOAO DE DEUS ALMEIDA ALVES	Número 158	Complemento T 60 QD 29		
Bairro CIDADE VERDE	Município Eldorado do Sul	UF RS	CEP 92990000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 6.425	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI ELDORADO DO		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
140,87m²	82,16m²
R\$ 510,78/m²	R\$ 1.371,35/m²
R\$ 71.953,97	R\$ 112.670,01
VALOR DE MERCADO	
R\$ 185.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 129.000,00	

QUESTIONÁRIO

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) 35
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 Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Outro - vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 82,16
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 82,16
21 - Área Averbada (em m²) 82,16	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	
24 - Cômodos	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	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 Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 140,87	04 - Testada/Frente (em metros) 7,00
05 - Fundos (em metros) 7,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,12
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,12	08 - Fração ideal (em %) 1,00

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 vistoria externa
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações vistoria externa
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não
09 - Observações vistoria externa	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não
11 - Observações vistoria externa	12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Não	14 - Observações vistoria externa
15 - O imóvel possui características uni-familiares? Não	16 - Observações vistoria externa
17 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Não	18 - Observações vistoria externa
19 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
21 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	22 - 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 apresentado laudo de 2021, consideou área de construção 64 m2. Na presente avaliação foi utilizada área 82,16 m2

AMOSTRAS



Endereço

Rua Imóvel

Rua Casa

Área privativa

106,00

Idade aparente

15

Área do terreno

150,00

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-verde-bairros-eldorado-do-sul-106m2-venda-RS349000-id-2875089009/?source=ranking%2Crp

Qtd. Quartos

3

Valor

R\$ 380.000,00

Padrão de acabamento

Médio

Padrão terreno

Médio

Qtd. Banheiros

2

Estado de conservação

Regular

Topografia

Terreno Plano

Qtd. Vagas

2

AMOSTRA 2

R\$ 340.000,00



Endereço

Rua Panambi, 1420 , Centro Novo

Área privativa

93,00

Idade aparente

15

Área do terreno

150,00

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-novo-bairros-eldorado-do-sul-com-garagem-93m2-venda-RS340000-id-287123478/?source=ranking%2Crp

Qtd. Quartos

2

Valor

R\$ 340.000,00

Padrão de acabamento

Médio

Padrão terreno

Médio

Qtd. Banheiros

1

Estado de conservação

Regular

Topografia

Terreno Plano

Qtd. Vagas

2

AMOSTRA 3

R\$ 360.000,00



Endereço

Rua Livramento, 1420 , Centro Novo

Área privativa

75,00

Idade aparente

5

Área do terreno

140,00

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-novo-bairros-eldorado-do-sul-com-garagem-75m2-venda-RS360000-id-2891880921/?source=ranking%2Crp

Qtd. Quartos

3

Valor

R\$ 360.000,00

Padrão de acabamento

Médio

Padrão terreno

Médio

Qtd. Banheiros

2

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Topografia

Terreno Plano

Qtd. Vagas

2

AMOSTRA 4

R\$ 140.000,00



Endereço

R. Dona Martha, s/n , Sans Souci

Área do terreno

330,00

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sans-souci-bairros-eldorado-do-sul-330m2-venda-RS140000-id-2882623079/?source=ranking%2Crp

Valor

R\$ 140.000,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

AMOSTRA 5

R\$ 349.000,00



Endereço

Rua Montenegro, 1387 , Centro Novo

Área privativa

78,00

Idade aparente

1

Área do terreno

140,00

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-novo-bairros-eldorado-do-sul-com-garagem-78m2-venda-RS349000-id-2844494651/?source=ranking%2Crp

Qtd. Quartos

2

Valor

R\$ 349.000,00

Padrão de acabamento

Médio

Padrão terreno

Médio

Qtd. Banheiros

1

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Topografia

Terreno Plano

Qtd. Vagas

1

AValiação do Imóvel

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	35	Reparos simples	60	58,33	0,181	20	0,448	
1	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142	
2	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142	
3	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036	
4								
5	1	Nova(até 5 anos)	60	1,67		20	0,006	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	82,16	R\$ 2.482,09	1,00	0,448	R\$ 1.371,35	R\$ 112.670,01	
1	106,00	R\$ 2.482,09	1,30	0,142	R\$ 2.768,52	R\$ 293.463,46	
2	93,00	R\$ 2.482,09	1,30	0,142	R\$ 2.768,52	R\$ 257.472,66	
3	75,00	R\$ 2.482,09	1,50	0,036	R\$ 3.589,10	R\$ 269.182,66	
4							
5	78,00	R\$ 2.482,09	1,40	0,006	R\$ 3.454,08	R\$ 269.417,96	

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	150,00	R\$ 86.536,54	R\$ 576,91	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 529,60
2	150,00	R\$ 82.527,34	R\$ 550,18	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 505,07
3	140,00	R\$ 90.817,34	R\$ 648,70	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 583,83
4	330,00	R\$ 140.000,00	R\$ 424,24	1,00	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 423,82
5	140,00	R\$ 79.582,04	R\$ 568,44	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 511,60

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 510,78	R\$ 357,55	R\$ 664,02

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 510,78	R\$ 471,35	R\$ 550,22

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
57.6317	11.283	1.53	0.1544

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
140,87	R\$ 510,78	R\$ 71.953,97
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
82,16	R\$ 1.371,35	R\$ 112.670,01

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 184.623,98
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 185.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 129.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 185.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 19 de Junho 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



vista da rua



vista da rua



vista da rua