

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010544211	Data Solicitação 10/07/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente KETLYN SOUZA RODRIGUES	CPF/CNPJ 861.264.070-91	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Travessa Largo	Número 917	Complemento Apto 23 - Conjunto Residencial Rivieira Dei Fiori	
Bairro PRAIA ZONA NOVA DE CAPÃO DA CANOA	Município Capão da Canoa	UF RS	CEP 95555000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 8.070	Núm. Registro de Imóveis CRI Capão da Cano/RS	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA CONSTRUÍDA
	54,40m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 4.092,14/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 223.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 156.000,00	

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)

30

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Normal

08 - Uso do Imóvel

Residencial

09 - Fechamento das Paredes

Alvenaria

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 - Não foi realizada vistoria interna

18 - Área Privativa (em m²)

54,40

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

57,06

21 - Área Averbada (em m²)

57,06

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Oeste

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

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

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 Ônibus Coleta de Lixo Escola Parque	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 apresentado laudo de 2025, foi utilizada área de construção 54,40 m2.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 240.000,00



Endereço
Rua Brigada Militar, 917 , Zona Nova

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
40,00	R\$ 240.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
40,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/918281>

AMOSTRA 2

R\$ 310.000,00



Endereço
R. do Amor Perfeito, 3833 , Capão Novo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1

Área privativa	Valor
46,00	R\$ 310.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
46,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-capao-da-canoa-capao-novo-46m2-RS310000/id-422309402/>

AMOSTRA 3

R\$ 270.000,00



Endereço
R. Mimo de Vênus, 3859 , Capão Novo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	0

Área privativa	Valor
60,00	R\$ 270.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
60,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-1-quartos-capao-novo-bairros-capao-da-canoa-com-garagem-60m2-venda-RS270000-id-2890798073/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 4

R\$ 210.000,00



Endereço
R. Honório Germano, 0 , .

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1

Área privativa	Valor
46,00	R\$ 210.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
46,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-arco-iris-bairros-capao-da-canoa-com-garagem-46m2-venda-RS194000-id-2841686331/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 5

R\$ 270.000,00



Endereço
R. Dálías, 579 , Capão Novo

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 60,00	Valor R\$ 270.000,00		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 60,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-capao-novo-bairros-capao-da-canoa-com-garagem-60m2-venda-RS268000-id-2886863591/?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	40,00	R\$ 6.000,00	0,90	1,00	0,90	0,95	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 4.590,00	
2	46,00	R\$ 6.739,13	0,90	0,90	1,00	0,94	-	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 5.094,78	
3	60,00	R\$ 4.500,00	0,90	1,00	0,95	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.847,50	
4	46,00	R\$ 4.565,22	0,90	1,00	0,80	0,94	-	-	-	-	-	0,740	S	R\$ 3.040,43	
5	60,00	R\$ 4.500,00	0,90	1,00	1,00	0,96	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 3.888,00	
		R\$ 5.260,87													R\$ 4.092,14
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)															

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.092,14	R\$ 2.864,50	R\$ 5.319,79

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.092,14	R\$ 3.555,47	R\$ 4.628,82
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
784.3409	19.167	1.53	0.2623

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
54,40	R\$ 4.092,14	R\$ 222.612,61

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 222.612,61
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 156.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 223.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sábado, 12 de Setembro 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.



vista da fachada do condomínio



vista da fachada do condomínio



vista do logradouro



vista do logradouro



id do condomínio