LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAI5539
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° do Pedido	Data Solicitação **20/12/2024**
Empresa responsável **WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA**	Avaliador responsável **Celso Iazzetti**	CREA **0600891382**
Proponente **Tovar Seidler de Castro**		CPF/CNPJ **779.250.680-00**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua Dr. Silveira Neto**	Número **714**	Complemento **casa**	
Bairro **Centro**	Municipio **Sananduva**	UF **RS**	CEP **99840000**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **12.579**	Núm. Registro de Imóveis **1º CRI de Sananduva/RS**	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

95,94m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 2.776,76/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 266.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 186.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
25

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
2

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
2

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
95.94

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
95.94

21 - Área Averbada (em m²)
95.94

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel
Oeste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
SALA	1	cerâmico	pintura/ textura	laje
COZINHA	1	cerâmico	cerâmica	laje
BANHEIRO	2	cerâmico	cerâmica	laje
DORMITÓRIO	2	cerâmico	pintura	laje

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
Paralelepipedo

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

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Declive (< 10%)

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
400

04 - Testada/Frente (em metros)
10

05 - Fundos (em metros)
10

06 - Lado Direito (em metros)
40

07 - Lado Esquerdo (em metros)
40

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 documentada.

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 habitalidade?
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
Tovar

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(54) 98425-6381

04 - Observações Finais
Imóvel em regular estado de conservação

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 335.000,00

Endereço
R. Dr. João Silveira Neto,, 722 , Sananduva

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor		
95,00	**R$ 335.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
400,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://mezzomoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-centro-em-sananduva-rs/478

AMOSTRA 2 — R$ 370.000,00

Endereço
R. Carlos Raymundi, 1990 , Sananduva

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor		
130,00	**R$ 370.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
279,80	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://mezzomoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-centro-em-sananduva-rs/500

AMOSTRA 3 — R$ 295.000,00

Endereço
R. São Jerônimo, 0 , Sananduva

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**1**
Área privativa	Valor		
114,00	**R$ 295.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
239,16	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://mezzomoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-vila-jardim-em-sananduva-rs/491

AMOSTRA 4 — R$ 240.000,00

Endereço
R. São Jerônimo, 181 , Sananduva

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor		
70,00	**R$ 240.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
330,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://mezzomoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-vila-jardim-em-sananduva-rs/463

AMOSTRA 5

R$ 350.000,00

Endereço
R. Pref. Rovilho Basso,, 481 , Sananduva

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**5**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
150,00	**R$ 350.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
420,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://mezzomoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-justi-em-sananduva-rs/383

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	95,00	R$ 3.526,32	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 3.015,00
2	130,00	R$ 2.846,15	0,90	1,00	1,10	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 2.817,69
3	114,00	R$ 2.587,72	0,90	1,00	1,05	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 2.445,40
4	70,00	R$ 3.428,57	0,90	1,05	0,95	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 3.085,71
5	150,00	R$ 2.333,33	0,90	1,05	1,15	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R$ 2.520,00
		R$ 2.944,42												**R$ 2.776,76**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.776,76**	**R$ 1.943,73**	**R$ 3.609,79**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.776,76**	**R$ 2.580,34**	**R$ 2.973,18**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
287.0615	**10.338**	**1.53**	**0.1415**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
95,94	**R$ 2.776,76**	**R$ 266.402,29**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 266.402,29**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 186.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 266.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 19 de março 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 da fachada / vizinhos

vista interna da fachada

vista do logradouro

vista do logradouro

sala de estar

sala de estar

cozinha.

circulação

corredor interno

banheiro social

dormitório 1

dormitório 2