

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010487266	Data Solicitação 20/02/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente DOUGLAS FRONZA LOPES	CPF/CNPJ 090.999.189-84	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Policial Militar José Ricardo Hersing	Número 66	Complemento		
Bairro Warnow	Município Indaial	UF SC	CEP 89080675	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 28.550	Núm. Registro de Imóveis CRI de Indaial/SC		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m²	100,88m²
R\$ 426,96/m²	R\$ 2.879,11/m²
R\$ 153.707,26	R\$ 290.444,45
VALOR DE MERCADO	
R\$ 444.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 311.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO					
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação			
Casa		Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado		5			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel			
		Bom			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel			
Normal		Residencial			
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade			
Alvenaria		0			
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios			
0		0			
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas			
0		0			
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal			
0		Pintura			
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)			
Outro - Vistoria Externa		100,88			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		100,88			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
100,88		0,00			
23 - Face do Imóvel					
Norte					
24 - Cômodos					
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa		1	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região		02 - Infraestrutura Urbana		
Residencial Unifamiliar		Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação		
03 - Tipo de Pavimentação		04 - Restritivos		
Asfalto		Nenhum		
05 - Serviços Públicos e Comunitários		06 - Localização		
Ônibus Coleta de Lixo		Urbano		
07 - Valor dos Imóveis da Região		08 - Área Urbanizada		
Estável		25% - 75%		
09 - Tendência de uso do terreno		10 - Situação do Bairro		
Residencial		Antigo		
11 - Limites do Bairro		12 - Padrão construtivo predominante na Região		
		Normal		

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
360,00		12,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
12,00		30,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
30,00		1,00		

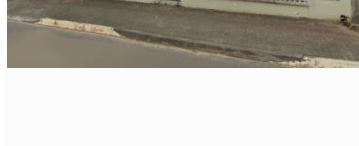
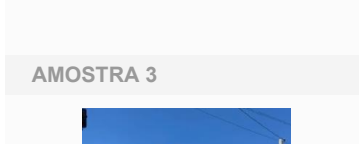
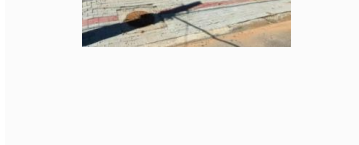
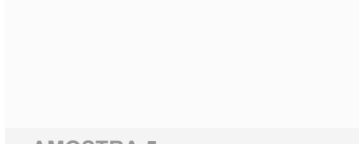
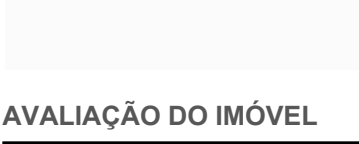
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		04 - Observações	
Não		Não foi realizada vistoria interna	
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		06 - Observações	
Não		Não foi realizada vistoria interna	
07 - O imóvel possui vaga de garagem?		08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	
Não		Sim	
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	
Sim		Sim	
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		12 - O imóvel possui características uni-familiares?	
Sim		Sim	
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	
Sim		Sim	
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	
Sim		Sim	
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?			
Não			
CONCLUSÃO			
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria	
Outros - Externa		Externa	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - Externa		Externa		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
Externa		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. Não foi apresentado laudo inicial.		

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 480.000,00
	Endereço Rua Adolfo Domingos Guedert, 197 , Ribeirão do Bugre				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	1	3	
	Área privativa	Valor			
	115,00	R\$ 480.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	20	Médio	Regular		
	Endereço Rua Adolfo Domingos Guedert, 172 , Ribeirão do Bugre				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	1	3	
	Área privativa	Valor			
	130,00	R\$ 500.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	1	Médio	Nova(até 5 anos)		
	Endereço Rua Adolfo Domingos Guedert, 1163 , Ribeirão do Bugre				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	2	1	
	Área privativa	Valor			
	70,00	R\$ 340.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	6	Médio	Nova Regular		
	Endereço Rua Gustavo Zoschke, 532 , Estrada das Areias				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Sobrado	3	4	2	
	Área privativa	Valor			
	147,00	R\$ 620.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	Nova Regular		
	Endereço Rua Artur Manoel Januario Antunes, 289 , Benedito				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	5	3	3	
	Área privativa	Valor			
	150,00	R\$ 410.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	35	Médio	Reparos simples		
	Endereço Rua Gustavo Zoschke, 532 , Estrada das Areias				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Sobrado	3	4	2	
	Área privativa	Valor			
	147,00	R\$ 620.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	Nova Regular		
	Endereço Rua Gustavo Zoschke, 532 , Estrada das Areias				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Sobrado	3	4	2	
	Área privativa	Valor			
	147,00	R\$ 620.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	Nova Regular		
	Endereço Rua Gustavo Zoschke, 532 , Estrada das Areias				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Sobrado	3	4	2	
	Área privativa	Valor			
	147,00	R\$ 620.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Médio	Nova Regular		

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	6	Nova Regular	60	10,00	0,003	20	0,046
1	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
2	1	Nova(até 5 anos)	60	1,67		20	0,006
3	6	Nova Regular	60	10,00	0,003	20	0,046
4	10	Nova Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
5	35	Reparos simples	60	58,33	0,181	20	0,448

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	100,88	R\$ 3.019,26	1,00	0,046	R\$ 2.879,11	R\$ 290.444,45
1	115,00	R\$ 3.019,26	1,10	0,193	R\$ 2.680,20	R\$ 308.222,67
2	130,00	R\$ 3.019,26	1,10	0,006	R\$ 3.301,26	R\$ 429.163,65
3	70,00	R\$ 3.019,26	1,10	0,046	R\$ 3.168,41	R\$ 221.788,80
4	147,00	R\$ 3.019,26	1,10	0,080	R\$ 3.055,49	R\$ 449.157,19
5	150,00	R\$ 3.019,26	1,10	0,448	R\$ 1.833,29	R\$ 274.994,20

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	360,00	R\$ 171.777,33	R\$ 477,16	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 429,44
2	180,00	R\$ 70.836,35	R\$ 393,54	1,01	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 329,39
3	180,00	R\$ 118.211,20	R\$ 656,73	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 543,77
4	360,00	R\$ 170.842,81	R\$ 474,56	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 427,11
5	341,92	R\$ 135.005,80	R\$ 394,85	1,10	0,90	0,99	1,05	-	-	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 405,11

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 426,96	R\$ 298,88	R\$ 555,05

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 426,96	R\$ 374,35	R\$ 479,58
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
76.8904	18.0086	1.53	0.2464

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
360,00	R\$ 426,96	R\$ 153.707,26
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
100,88	R\$ 2.879,11	R\$ 290.444,45

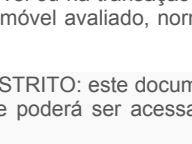
QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 444.151,71
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 444.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 311.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para garantia	R\$ 444.000,00
----------------------------------	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 28 de Fevereiro de 2026

Celso Iazzetti
0600891382



Fachada



Fachada



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua