LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAM4713
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**38.136**	**31/07/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Gregorio Berto Roça**	**PR-85473/D**
Proponente		CPF/CNPJ
Lauri Brandelero Baseggio		**039.538.779-50**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Victor Konder	**936**	**Apto 801 - H Box 50 - 61 Mt 39 - Ed Grand Palazzo**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Xanxerê**	**SC**	**89820000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**38.136 e 38.021**	**1° CRI Xanxerê**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

106,16m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 7.541,05/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 801.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 580.000,00

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)
5

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
0

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
106,16

19 - Área Comum (em m²)
28,65

20 - Área Total (em m²)
139,24

21 - Área Averbada (em m²)
139,24

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - Nº Total de Unidades

04 - Nº de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Misto

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Interfone
Jardins

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
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária

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 %)
0,65

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?
Não

03 - Observações
Não foi fornecido o IPTU do imóvel.

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
Sim

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Não

06 - Observações
Não foi fornecido o IPTU do imóvel.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

13 - O imóvel possui características uni-familares?
Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

18 - 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
Dados obtidos da matrícula 38.136 e 38.021 do 1° CRI de Xanxerê.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 995.000,00

Endereço
Rua Doutor Victor Konder, 936 , La Salle

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
123,28	**R$ 995.000,00**	**R$ 8.071,06**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://sc.olx.com.br/oeste-de-santa-catarina/imoveis/apartamento-mobiliado-no-centro-de-xanxere-ed-grand-palazzo-1307484414

AMOSTRA 2

R$ 850.000,00

Endereço
Avenida Brasil, 260 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
101,00	**R$ 850.000,00**	**R$ 8.415,84**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.cmnegociosimobiliarios.imb.br/imovel/AP0023_CMNI

AMOSTRA 3

R$ 995.000,00

Endereço
Rua Doutor Victor Konder, 936 , La Salle

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
106,16	**R$ 995.000,00**	**R$ 9.372,66**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://imovelssartori.com.br/imovel/apartamento-alto-padrao-a-venda-em-xanxere-sc/1562

AMOSTRA 4

R$ 923.000,00

Endereço
Rua Doutor Victor Konder, 936 , La Salle

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
123,28	**R$ 923.000,00**	**R$ 7.487,02**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.cmnegociosimobiliarios.imb.br/imovel/apartamento/venda/xanxere/sc/centro/AP0092_CMNI

AMOSTRA 5

R$ 800.000,00

Endereço
Rua Independência, 807 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
101,00	**R$ 800.000,00**	**R$ 7.920,79**

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

URL
https://www.imobiliariasantoxxe.com.br/venda/imovel/3549-apartamento-edificio-dona-elide

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	123,28	R$ 8.071,06	0,90	1,02	-	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 7.409,23
2	101,00	R$ 8.415,84	0,90	0,99	-	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 7.498,51
3	106,16	R$ 9.372,65	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 8.435,39
4	123,28	R$ 7.487,02	0,90	1,01	-	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R$ 6.805,70
5	101,00	R$ 7.920,79	0,90	1,06	-	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 7.556,43
		R$ 8.253,47												**R$ 7.541,05**

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 7.541,05**	**R$ 5.278,74**	**R$ 9.803,37**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 7.541,05**	**R$ 7.142,08**	**R$ 7.940,03**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
583,0941	**7,7323**	**1,53**	**0,1058**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
106,16	**R$ 7.541,05**	**R$ 800.558,22**

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
38136	Apartamento	R$ 760.558,22	0,7300	R$ 551.404,71
38021	Vaga	R$ 40.000,00	0,7300	R$ 29.000,00

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 800.558,22**
Fator de liquidez	**0,7250**
Valor de venda forçada	**R$ 580.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 801.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 10 de Setembro de 2025

Gregorio Berto Roça
PR-85473/O

- 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

Fachada

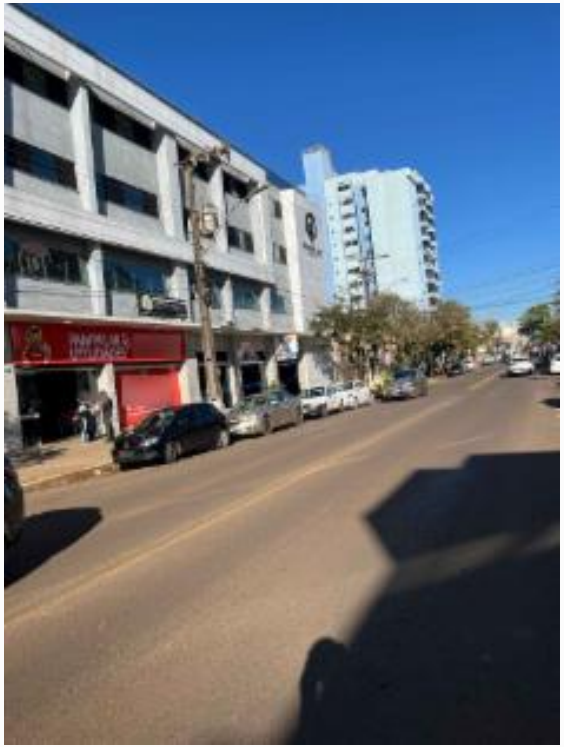
Fachada

Fachada

Logradouro

Logradouro

Logradouro



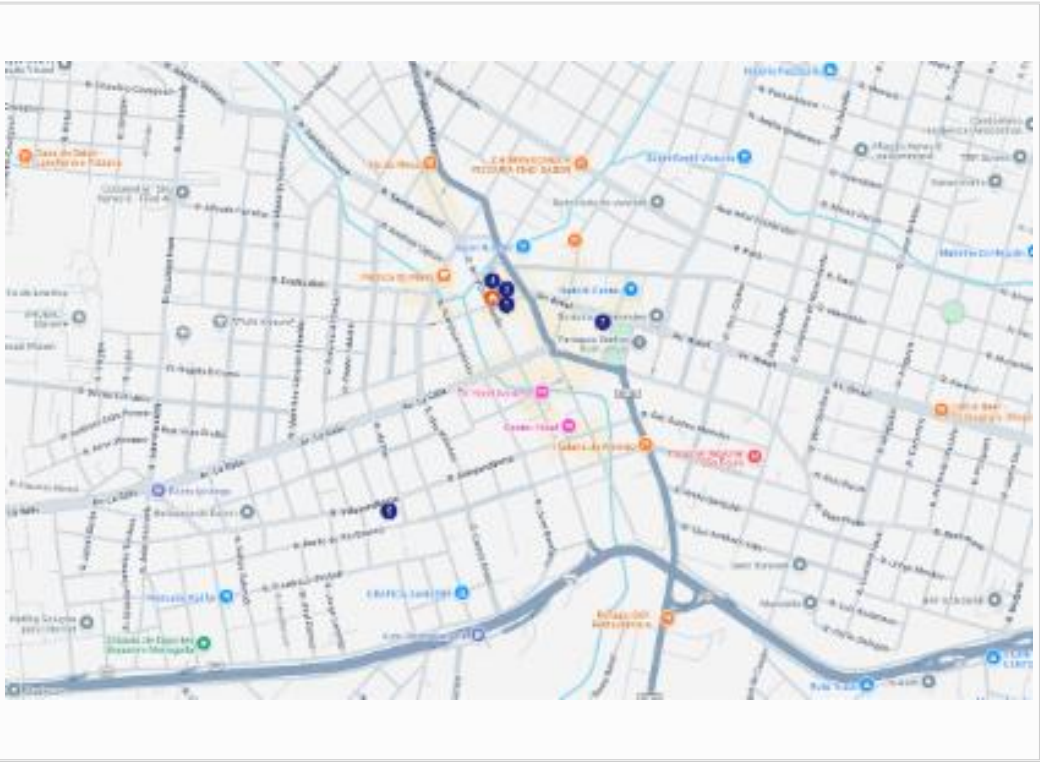
Logradouro

Logradouro

Identificação da rua

Identificação da rua

Numeração predial



Croqui de amostras