LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAJ5914
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° do Pedido **115013822**	Data Solicitação **27/02/2025**
Empresa responsável **WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA**	Avaliador responsável **Celso Iazzetti**	CREA **0600891382**
Proponente **Sandra Pereira Mezzomo**		CPF/CNPJ **573.522.910-91**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua Felipe Camarão**	Número **570**	Complemento **quadra 100, lote 09**	
Bairro **Braganholo**	Municipio **Carazinho**	UF **RS**	CEP **99500000**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **8.400**	Núm. Registro de Imóveis **1º CRI de Carazinho**	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

222,00m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.157,95/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 701.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 491.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

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)
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
1

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
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
222

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
222

21 - Área Averbada (em m²)
222

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel
Sul

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
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
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
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 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
450

04 - Testada/Frente (em metros)
15

05 - Fundos (em metros)
15

06 - Lado Direito (em metros)
30

07 - Lado Esquerdo (em metros)
30

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?
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?
Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Não

09 - Observações
Não há informação na documentação

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

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

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?
Sim

14 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

17 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

19 - 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. Não foi fornecido laudo inicial.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 430.000,00



Endereço
R. Alfredo Beffart, 89 , Rica

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**3**	**1**
Área privativa	Valor		
108,00	**R$ 430.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
288,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.moraesimoveis.net.br/imovel/3071808/casa-venda-carazinho-rs-bairro-vila-rica?Mobile=1

AMOSTRA 2 — R$ 480.000,00



Endereço
R. Arthur Scheibe, 115 , Braganholo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
111,84	**R$ 480.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://hebertimoveiscarazinho.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-loeff-em-carazinho-rs/692

AMOSTRA 3 — R$ 450.000,00



Endereço
Rua Mirim, s/n , Operária

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
91,00	**R$ 450.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,44	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://hebertimoveiscarazinho.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-operaria-em-carazinho-rs/690

AMOSTRA 4 — R$ 550.000,00



Endereço
R. Otto Albino Gerhardt, 354 , Sommer

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
222,00	**R$ 550.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
40	**Médio**	**Reparos simples**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://hebertimoveiscarazinho.com.br/imovel/casa-de-esquina-no-bairro-sommer-carazinho-rs/686

AMOSTRA 5

R$ 365.000,00



Endereço
R. Aracajú, 390 , Fábio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
111,57	**R$ 365.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://hebertimoveiscarazinho.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-hipica-em-carazinho-rs/661

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	108,00	R$ 3.981,48	0,90	1,00	0,91	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R$ 3.260,83
2	111,84	R$ 4.291,85	0,90	1,00	0,92	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 3.553,65
3	91,00	R$ 4.945,05	0,90	1,00	0,89	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R$ 3.960,99
4	222,00	R$ 2.477,48	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 2.452,70
5	111,57	R$ 3.271,49	0,90	0,95	0,92	-	-	-	-	-	-	0,870	S	R$ 2.561,58
		R$ 3.793,47												**R$ 3.157,95**

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$ 3.157,95**	**R$ 2.210,56**	**R$ 4.105,33**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.157,95**	**R$ 2.716,49**	**R$ 3.599,41**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
645.187	**20.4306**	**1.53**	**0.2796**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
222,00	**R$ 3.157,95**	**R$ 701.064,88**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 701.064,88**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 491.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 701.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 11 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 parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada lateral



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



Id do imóvel



vista parcial do logradouro



vista parcial do logradouro