LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAP9527
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010455825**	**04/02/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso Iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
ISADORA OLIVEIRA PAZ		**048.268.370-89**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Estrada Volta da Charqueada	**160**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Volta da Charqueada	**Cachoeira do Sul**	**RS**	**96505830**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**52.792**	**1º CRI DE CACHOEIRA DO SUL**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
829,16m²	346,09m²
R$ 185,25/m²	R$ 1.960,84/m²
R$ 153.598,41	R$ 678.628,18

VALOR DE MERCADO

R$ 832.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 583.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
20

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Outro - Vistoria externa

09 - Fechamento das Paredes
Outro - Vistoria externa

10 - Nº Pavimentos da Unidade
0

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
346,09

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
346,09

21 - Área Averbada (em m²)
346,09

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

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

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
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
829,16

04 - Testada/Frente (em metros)
27,40

05 - Fundos (em metros)
27,05

06 - Lado Direito (em metros)
72,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
71,65

08 - Fração ideal (em %)
1,00

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
Vistoria externa

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

06 - Observações
Vistoria externa

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não

09 - Observações
Vistoria externa

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

11 - Observações
Vistoria externa

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?
Não

14 - Observações
Vistoria externa

15 - O imóvel possui características uni-familiares?
Não

16 - Observações
Vistoria externa

17 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Não

18 - Observações
Vistoria externa

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

20 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

22 - 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 fornecido laudo inicial de 2024 com a utilização da área de construção 331,53 m2. Na apresente avaliação foi considerada a área averbada 346,09 m2

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 720.000,00



Endereço
Estrada Volta da Charqueada, 25 , Volta da Charqueada

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

Área privativa	Valor
250,00	R$ 720.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
900,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://rinhdeimoveis.com.br/imoveis/venda/cachoeira-do-sul/volta-da-charqueada/-/casa/1640011/imovel/309384

AMOSTRA 2 — R$ 400.000,00



Endereço
Rua Roberto Silva, 315 , Barcelos

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	3	1	1

Área privativa	Valor
152,00	R$ 400.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.liderimobi.com.br/imovel/1167400/casa-venda-cachoeira-do-sul-rs-frota

AMOSTRA 3 — R$ 430.000,00



Endereço
Rua Doutor Liberato Salzano Vieira da Cunha, 371 , Centro

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1

Área privativa	Valor
140,00	R$ 430.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
260,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.bonlimoveis.com.br/imovel/sobrado-cachoeira-do-sul-3-quartos-140-m/SO0147346-BON3Rmapa

AMOSTRA 4 — R$ 490.000,00



Endereço
Rua Doutor Deocleciо Pereira, 510 , Carvalho

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa	Valor
110,00	R$ 490.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
277,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.bonlimoveis.com.br/imovel/casa-cachoeira-do-sul-2-quartos-110-m/CA0890876-BON3Rmapa

AMOSTRA 5 — R$ 520.000,00



Endereço
Rua Fábio Leitão, 325 , Centro

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1

Área privativa	Valor
110,00	R$ 520.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
280,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://vivedbem.com.br/imoveis/venda/cachoeira-do-sul/barcelos/-/casa/748279/imovel/74679

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	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
1	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142
2	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
3	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
4	10	Nova/Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
5	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	346,09	R$ 2.430,65	1,00	0,193	R$ 1.960,84	R$ 678.626,18
1	250,00	R$ 2.430,65	1,00	0,142	R$ 2.085,50	R$ 521.374,43
2	152,00	R$ 2.430,65	1,30	0,313	R$ 2.170,81	R$ 329.963,65
3	140,00	R$ 2.430,65	1,30	0,193	R$ 2.549,99	R$ 356.999,29
4	110,00	R$ 2.430,65	1,50	0,080	R$ 3.354,30	R$ 368.972,67
5	118,00	R$ 2.430,65	1,70	0,193	R$ 3.334,61	R$ 393.483,83

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	900,00	R$ 186.625,58	R$ 220,70	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 202,60
2	250,00	R$ 70.036,35	R$ 280,15	0,80	0,90	0,86	1,00	-	-	-	-	-	-	0,660	S	R$ 166,41
3	260,00	R$ 73.060,71	R$ 280,77	0,80	0,90	0,87	1,00	-	-	-	-	-	-	0,670	S	R$ 169,31
4	377,00	R$ 121.027,33	R$ 321,03	0,80	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,710	S	R$ 205,14
5	380,00	R$ 126.516,17	R$ 332,94	0,70	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,610	S	R$ 182,78

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 185,25**	**R$ 129,67**	**R$ 240,82**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 185,25**	**R$ 172,85**	**R$ 197,64**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
10.1096	**9.776**	**1.53**	**0.1338**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
829,16	**R$ 185,25**	**R$ 153.590,41**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
346,09	**R$ 1.960,84**	**R$ 678.626,18**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 832.226,59**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 832.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 583.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 832.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 12 de Fevereiro 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.



Fachada



Fachada



Fachada



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua