LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1736
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010421806**	**06/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso Iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
CARINE FATIMA BELMONTE		**002.982.270-02**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Coronel Niederauer	**1471**	**APTO 12, EDIFÍCIO RESTINGA**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Santa Maria**	**RS**	**97015123**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**12.953, 12.954**	**1º CRI DE SANTA MARIA/RS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

76,61m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.610,60/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 277.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 194.000,00

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)
35

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
0

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
2

16 - Fachada Principal
Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
76,61

19 - Área Comum (em m²)
5,81

20 - Área Total (em m²)
82,42

21 - Área Averbada (em m²)
82,42

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

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

Ônibus
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 - Fração ideal (em %)

0,08

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?

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-familiares?

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

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 apresentado laudo de 2023.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 450.000,00



Endereço
Rua Coronel Niederauer, 747 , Centro

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
75,00	**R$ 450.000,00**	**R$ 6.000,00**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-santa-maria-bonfim-75m2-RS450000/id-41695893/

AMOSTRA 2 — R$ 330.000,00



Endereço
Rua Visconde de Pelotas, 853 , Nossa Senhora do Rosário

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
76,00	**R$ 330.000,00**	**R$ 4.342,11**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-santa-maria-bonfim-76m2-RS330000/id-42877096/

AMOSTRA 3 — R$ 340.000,00



Endereço
Rua Coronel Niederauer, 913 , Bonfim

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
76,00	**R$ 340.000,00**	**R$ 4.473,68**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-santa-maria-bonfim-84m2-RS340000/id-15496377/

AMOSTRA 4 — R$ 450.000,00



Endereço
Rua Coronel Niederauer, 709 , Bonfim

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
76,00	**R$ 450.000,00**	**R$ 5.921,05**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-santa-maria-bonfim-89m2-RS450000/id-43952474/

AMOSTRA 5 — R$ 265.000,00



Endereço
Avenida Fernando Ferrari, 1421 , Nossa Senhora de Lourdes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
78,00	**R$ 265.000,00**	**R$ 3.397,44**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rs-santa-maria-bonfim-92m2-RS265000/id-31565069/

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	75,00	R$ 6.000,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,850	S	R$ 4.590,00
2	76,00	R$ 4.342,11	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,850	S	R$ 3.321,71
3	76,00	R$ 4.473,68	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,850	S	R$ 3.422,37
4	76,00	R$ 5.921,05	0,90	0,90	1,00	1,00	0,80	1,01	-	-	-	0,710	S	R$ 3.783,55
5	78,00	R$ 3.397,44	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,01	-	-	-	0,960	S	R$ 2.935,38
		R$ 4.826,85												**R$ 3.610,60**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.610,60**	**R$ 2.527,42**	**R$ 4.693,78**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.610,60**	**R$ 3.182,76**	**R$ 4.038,45**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
625.2884	**17.3181**	**1.53**	**0.237**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
76,61	**R$ 3.610,60**	**R$ 276.608,26**

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
12954	Vaga	R$ 25.000,00	0,7000	R$ 17.500,00
12953	Apartamento	R$ 251.608,26	0,7000	R$ 176.125,78

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 276.608,26**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 194.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 277.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 11 de Julho 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