

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010490673	Data Solicitação 12/12/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente FILIPE DE NUNES MINATO		CPF/CNPJ 027.544.860-62

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Visconde de Pelotas	Número 426	Complemento Apto 205 - Box 07	
Bairro Nossa Senhora do Rosário	Município Santa Maria	UF RS	CEP 97010440
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 136.580 / 136.567	Núm. Registro de Imóveis CRI de Santa Maria/RS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA PRIVATIVA 38,67m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²) R\$ 5.058,51/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 196.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 137.000,00

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) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 3
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 38,67
19 - Área Comum (em m²) 24,27	20 - Área Total (em m²) 62,94
21 - Área Averbada (em m²) 62,94	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
Trate-se de vistoria externa	1	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 3	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone Jardins TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

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 Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Clínicas/Hospitais Parque	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-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Fração ideal (em %) 3,93

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

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Trate-se de vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Trate-se de vistoria externa
---	--

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o Apartamento 205, integrante do Residencial Dona Luiza, situado à Rua Visconde de Pelotas, 421, Nossa Senhora do Rosário, Município de Santa Maria - RS.

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

A matrícula averba uma área privativa de 38,67m², cabendo-lhe uma fração ideal de 3.93%.

Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 210.000,00
	Endereço Rua Visconde de Pelotas, 421/Residencial Dona Luiza , Nossa Senhora do Rosário
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 1
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 38,00
	Valor R\$ 210.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.526,32
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.invistamoveis.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-a-venda-e-1-vaga-bairro-nossa-senhora-do-rosario-em-santa-maria/21868
AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Visconde de Pelotas, 421/Residencial Dona Luiza , Nossa Senhora do Rosário
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 69,00
	Valor R\$ 300.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.347,83
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.jkimoveis.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-nossa-senhora-do-rosario-em-santa-maria/15593
AMOSTRA 3	R\$ 195.000,00
	Endereço Rua São José, 227/- , Nossa Senhora do Rosário
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 1
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 34,00
	Valor R\$ 195.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.735,29
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-nossa-senhora-do-rosario-santa-maria-rs-34m2-id-2771971821/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 210.000,00
	Endereço Rua Olavo Bilac, 695/- , Nossa Senhora de Fátima
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 1
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 32,00
	Valor R\$ 210.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.562,50
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.jkimoveis.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-a-venda-e-1-vaga-bairro-nossa-senhora-de-fatima-em-santa-maria/16007
AMOSTRA 5	R\$ 276.000,00
	Endereço Rua Tuiuti, 0/- , Centro
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 49,00
	Valor R\$ 276.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.632,65
	Idade aparente 12
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação Regular
	URL rua Tuiuti, Centro, Santa Maria - RS

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVULSOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	38,00	R\$ 5.526,32	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.973,68
2	69,00	R\$ 4.347,83	0,90	1,00	1,08	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 4.226,09
3	34,00	R\$ 5.735,29	0,90	1,00	0,97	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 5.006,91
4	32,00	R\$ 6.562,50	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 5.610,94
5	49,00	R\$ 5.632,65	0,90	1,02	1,06	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 5.474,94
		R\$ 5.560,92												R\$ 5.058,51

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\$ 5.058,51	R\$ 3.540,96	R\$ 6.576,07

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.058,51	R\$ 4.686,66	R\$ 5.430,36

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
543.4554	10.7434	1.53	0.147

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
38,67	R\$ 5.058,51	R\$ 195.612,65

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
136587	Vaga	R\$ 27.000,00	0,7000	R\$ 18.900,00
136580	Apartamento	R\$ 168.612,65	0,7000	R\$ 118.028,85

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 195.612,65
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 137.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 196.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

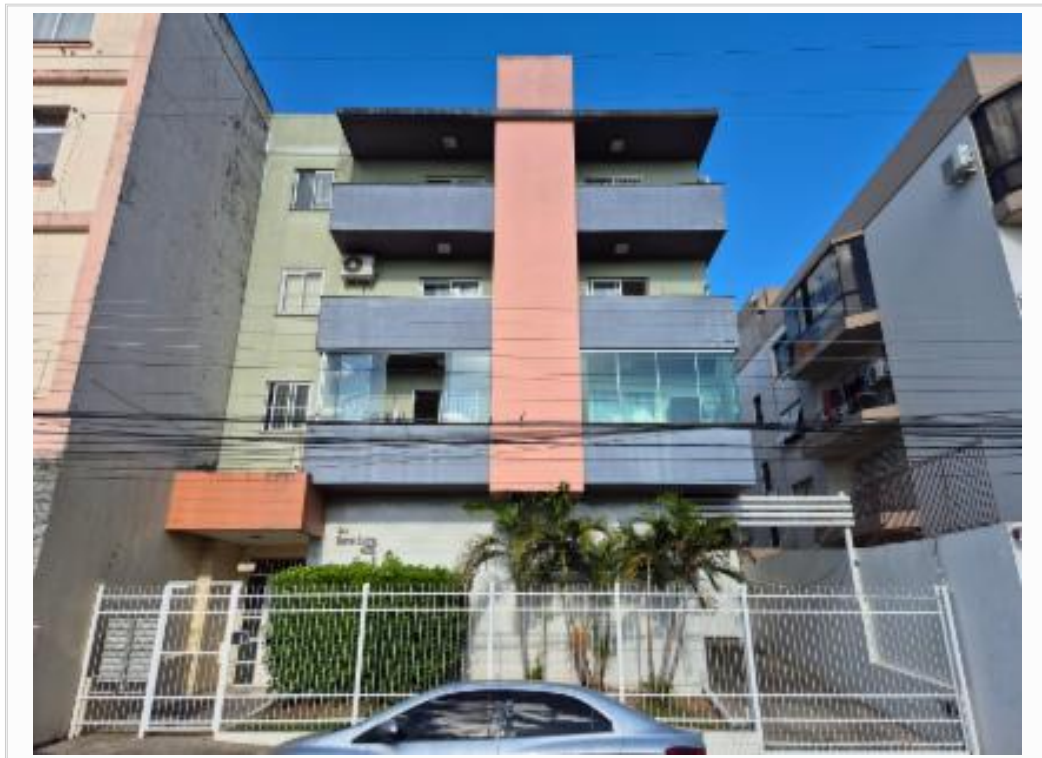
São Paulo, Terça-feira, 23 de Dezembro de 2025

Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

■ 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



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



PLACA DA RUA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO