

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010502928</b>	Data Solicitação <b>23/01/2026</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>CAROLINE GONCALVES DOS SANTOS</b>		CPF/CNPJ <b>034.760.990-24</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Ernesto Alves</b>	Número <b>716</b>	Complemento <b>Apto nº406, Bloco B, Edifício Tapuiacira</b>	
Bairro <b>Nossa Senhora de Lourdes</b>	Município <b>Caxias do Sul</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>95020360</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>14248</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01º CRI CAXIAS DO SUL -</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****51,22m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 4.389,30/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 225.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 157.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 25
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 0
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 51,22
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 3,99	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 55,21
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 55,21	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	
<b>24 - Cômodos</b>	

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

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - N° Total de Unidades</b>	<b>04 - N° de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Multifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Ônibus Coleta de Lixo	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 36,28

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>04 - Observações</b> Vistoria externa
<b>05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>06 - Observações</b> Vistoria externa
<b>07 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Não	<b>08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Não
<b>09 - Observações</b> Vistoria externa	<b>10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Não
<b>11 - Observações</b> Vistoria externa	<b>12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Não	<b>14 - Observações</b> Vistoria externa
<b>15 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Não	<b>16 - Observações</b> Vistoria externa
<b>17 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Não	<b>18 - Observações</b> Vistoria externa
<b>19 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>21 - O imóvel não está localizado em área classificada em área de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>22 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> Vistoria externa

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 335.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Ernesto Alves, 572 , Nossa Senhora de Lourdes</b>
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>56,00</b>	Valor <b>R\$ 335.000,00</b>
Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.982,14</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-lourdes-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-56m2-venda-RS335000-id-2795094931/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-lourdes-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-56m2-venda-RS335000-id-2795094931/?source=ranking%2Ccrp</a>

AMOSTRA 2	R\$ 380.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Ernesto Alves, 359 , Nossa Senhora de Lourdes</b>
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>72,00</b>	Valor <b>R\$ 380.000,00</b>
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.277,78</b>
	Estado de conservação <b>NovalRegular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-lourdes-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-72m2-venda-RS380000-id-2723423088/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-lourdes-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-72m2-venda-RS380000-id-2723423088/?source=ranking%2Ccrp</a>

AMOSTRA 3	R\$ 449.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Padre Carmine Fasulo, 237 , Nossa Senhora de Lourdes</b>
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>
Área privativa <b>86,00</b>	Valor <b>R\$ 449.000,00</b>
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.220,93</b>
	Estado de conservação <b>NovalRegular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nossa-senhora-de-lourdes-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-86m2-venda-RS449000-id-2866566196/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nossa-senhora-de-lourdes-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-86m2-venda-RS449000-id-2866566196/?source=ranking%2Ccrp</a>

AMOSTRA 4	R\$ 380.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Av. Júlio de Castilhos, 175 , N. Sra De Lourdes</b>
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>56,00</b>	Valor <b>R\$ 380.000,00</b>
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 6.785,71</b>
	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nossa-senhora-de-lourdes-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-56m2-venda-RS380000-id-2577099371/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nossa-senhora-de-lourdes-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-56m2-venda-RS380000-id-2577099371/?source=ranking%2Ccrp</a>

AMOSTRA 5	R\$ 298.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Pinheiro Machado, 1257 , Nossa Senhora de Lourdes</b>
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>62,00</b>	Valor <b>R\$ 298.000,00</b>
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.806,45</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nossa-senhora-de-lourdes-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-62m2-venda-RS298000-id-2858089371/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nossa-senhora-de-lourdes-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-62m2-venda-RS298000-id-2858089371/?source=ranking%2Ccrp</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Comparativo direto de mercado</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
---	--------------------------------	------------------------------------

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	56,00	R\$ 5.982,14	0,90	0,97	1,00	0,95	1,02	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 5.060,89
2	72,00	R\$ 5.277,78	0,90	0,94	1,00	0,85	1,04	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 3.942,50
3	86,00	R\$ 5.220,93	0,90	0,97	1,00	0,85	1,07	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 4.181,97
4	56,00	R\$ 6.785,71	0,90	0,97	1,00	0,80	1,02	-	-	-	-	0,790	S	R\$ 4.824,64
5	62,00	R\$ 4.806,45	0,90	0,97	1,00	0,90	1,04	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 3.936,48
		<b>R\$ 5.614,60</b>												<b>R\$ 4.389,30</b>

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 4.389,30</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 3.072,51</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 5.706,09</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 4.389,30</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 4.032,41</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 4.746,19</b>
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão <b>521.5891</b>	Coef. Variação <b>11.8832</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.1626</b>
----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------	---

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²) <b>51,22</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.389,30</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 224.819,79</b>
------------------------------------	--	--

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 224.819,79</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 157.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 225.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

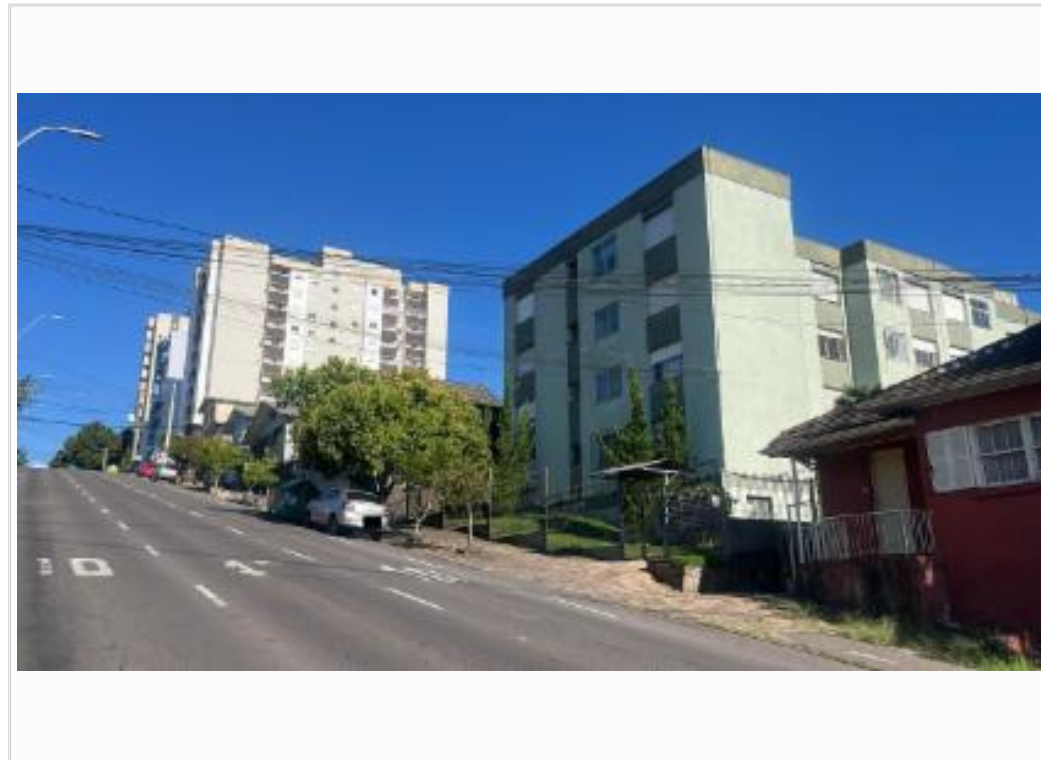
São Paulo, Segunda-feira, 2 de Fevereiro de 2026

**Celso Iazzetti**  
0600891382

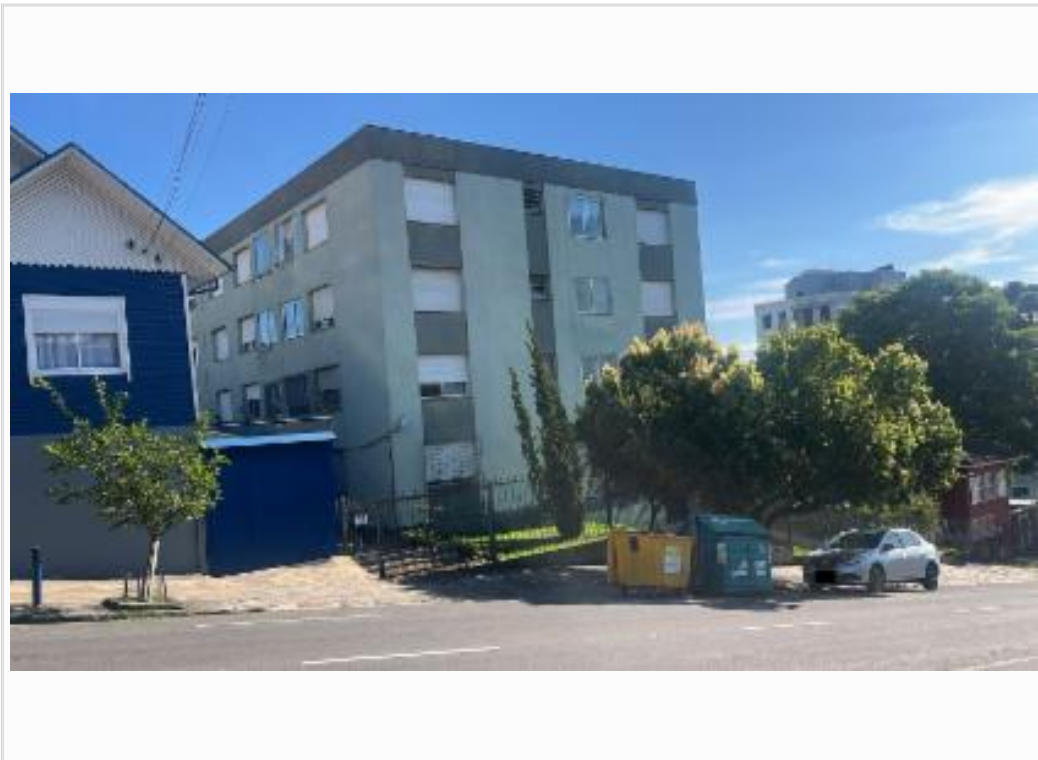
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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.



vista parcial da fachada do edifício



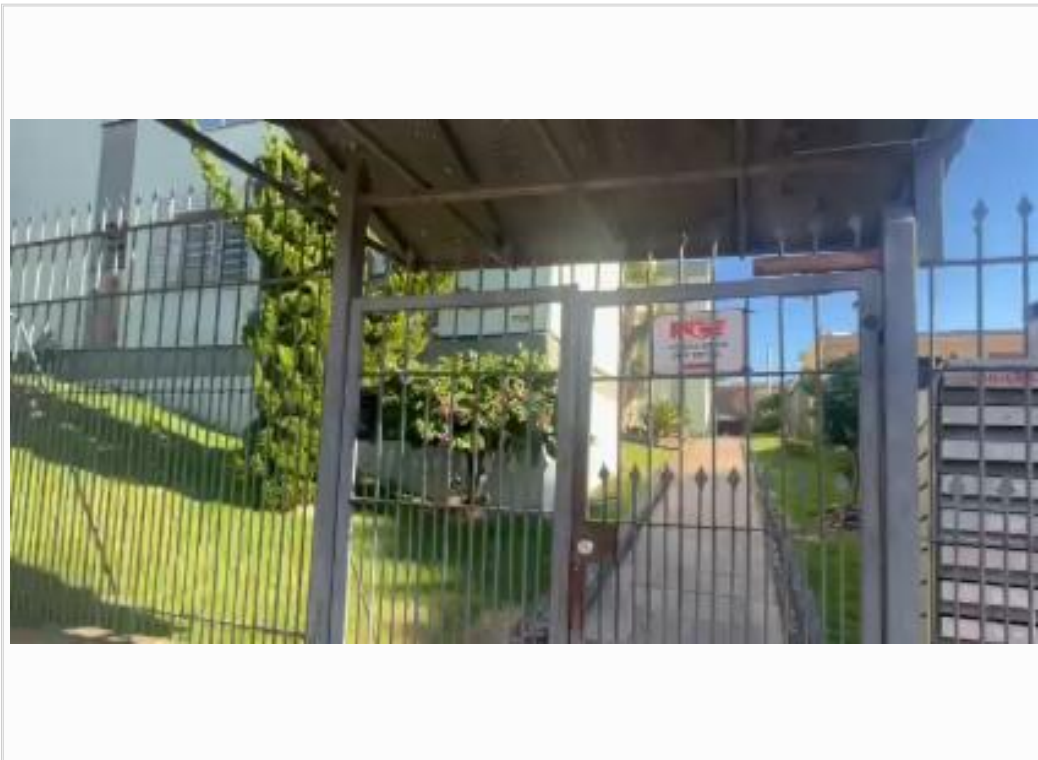
vista parcial da fachada do edifício



vista parcial da fachada do edifício



vista parcial da fachada do edifício



vista parcial da fachada do edifício



vista parcial da fachada do edifício



vista parcial da fachada do edifício - rua