LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAO9428
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010474560**	**02/12/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
SADIR DOS SANTOS MOTA		**202.402.280-49**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Doutor Antônio Augusto Pinto	**74**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Fragata	**Pelotas**	**RS**	**96045510**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**15.769**	**02º CRI PELOTAS - RS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
110,00m²	56,00m²
R$ 667,42/m²	R$ 1.024,31/m²
R$ 73.416,06	R$ 57.361,43

VALOR DE MERCADO

R$ 131.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 92.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
40

05 - Ano Construção
1980

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Ruim

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Mínimo

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
1

12 - Nº de Dormitórios
2

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Outro - Mista (Madeira e Ferro)

18 - Área Privativa (em m²)
56,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
56,00

21 - Área Averbada (em m²)
0,00

22 - Área não Averbada (em m²)
56,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Depósito	1	Contrapiso	Pintura	PVC
Sala/Cozinha	1	Contrapiso	Pintura	Madeira
Banheiro	1	Laje	Pintura	Madeira
Dormitório	2	Madeira/Contrapiso	Pintura	Madeira
Área de Serviço	1	Contrapiso	Pintura	Madeira

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Terra

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
O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Duque de Caxias (190 m aproximadamente) e Rod. BR-392 (1,0 km aproximadamente). O imóvel está à aproximadamente 1,0km do Centro médico público UBS Pam Fragata, 900m da Escola Publica EMEF Nossa Senhora De Lourdes e à aproximadamente 6,0km do Centro da cidade. Há poucas linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
110,00

04 - Testada/Frente (em metros)
5,00

05 - Fundos (em metros)
5,00

06 - Lado Direito (em metros)
22,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
22,00

08 - Fração ideal (em %)
100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios constitutivos 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?
Não

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

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

08 - Observações
Durante a vistoria, verificou-se que o imóvel apresenta estado de conservação inadequado, evidenciando a ocorrência de patologias construtivas, tais como infiltração, umidade e presença de trincas em determinados pontos. Constatou-se, ainda, que o padrão de acabamento é mínimo, uma vez que o imóvel não possui instalação de piso e ausência de revestimento nas paredes. Ressalta-se que, apesar das condições observadas, tais fatores não comprometem a garantia do imóvel, considerando o custo reduzido das intervenções necessárias e a facilidade de execução das soluções recomendadas.

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 habitalidade?
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
Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Sadir

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(53) 8114-6227

04 - Observações Finais
-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 210.000,00



Endereço:
Rua Tenente Lira, 86 , Fragata

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
116,00	**R$ 210.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-com-garagem-116m2-venda-RS210000-id-2534477722/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 2

R$ 450.000,00



Endereço:
Rua Afonso Pena, 242 , Fragata

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**5**	**4**	**4**

Área privativa	Valor
221,00	**R$ 450.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
329,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-e-sobrado-a-venda-no-coracao-do-fragata-3022764884.html?h_src=Listado&h_qWhs=Chuvisca|Fragata&h_pg=3&r_pos=18

AMOSTRA 3

R$ 430.000,00



Endereço:
Rua Afonso Arinos, 116 , Fragata

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**2**

Área privativa	Valor
177,00	**R$ 430.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-fragata-bairros-pelotas-177m2-venda-RS430000-id-2642874696/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 4

R$ 175.000,00



Endereço:
Rua Manoel Caetano da Silva, S/n , Fragata

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 175.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
307,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fragata-bairros-pelotas-307m2-venda-RS175000-id-2754582499/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5

R$ 150.000,00

Endereço:
Rua Cinco, S/n , Fragata

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
225,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.jetvir.com/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-fragata-em-pelotas/2324791

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	40	Reparos simples	70	57,14	0,181	20	0,439
1	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454
2	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380
3	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	Valor Terreno	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	56,00		R$ 2.716,99	0,67	0,439	R$ 1.024,31	R$ 57.361,43
1	116,00		R$ 2.716,99	0,58	0,454	R$ 854,48	R$ 99.119,97
2	221,00		R$ 2.716,99	0,58	0,380	R$ 970,29	R$ 214.434,41
3	177,00		R$ 2.716,99	0,79	0,370	R$ 1.345,40	R$ 238.135,64
4							
5							

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	100,00	R$ 110.980,03	R$ 739,20	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 691,85
2	329,00	R$ 235.565,59	R$ 716,00	1,00	0,90	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R$ 741,06
3	300,00	R$ 191.864,36	R$ 639,55	1,00	0,90	1,13	1,00	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R$ 650,42
4	307,00	R$ 175.000,00	R$ 570,03	1,00	0,90	1,14	1,00	-	-	-	-	-	-	1,140	S	R$ 584,85
5	220,00	R$ 150.000,00	R$ 681,82	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 668,86

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 667,42**	**R$ 467,19**	**R$ 867,64**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 667,42**	**R$ 628,22**	**R$ 706,62**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
57.2947	**8.5845**	**1.53**	**0.1175**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
110,00	**R$ 667,42**	**R$ 73.416,06**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
56,00	**R$ 1.024,31**	**R$ 57.361,43**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 130.777,49**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 131.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 92.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 131.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 5 de Dezembro de 2025



Franz Osmar Gomez Flores
5060787167

- 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



Número do Imóvel



Sala/Cozinha



Sala/Cozinha



Sala/Cozinha



Sala/Cozinha



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 02



Dormitório 02



Dormitório 02



Dormitório 02



Dormitório 02



Dormitório 02



Banheiro



Banheiro



Banheiro



Banheiro



Área de Serviço



Área de Serviço



Depósito



Depósito



Depósito



Depósito



Depósito



Depósito



Depósito



Depósito



Depósito



Quintal



Fundos



Recuo Lateral



Recuo Lateral



Recuo Lateral



Medidor de Água



Medidor de Energia



Vizinho Lado Esquerdo



Vizinho Lado Direito



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Mapa Elementos