

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010468048	Data Solicitação 16/09/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente CAROLINE BOHM GEHRMANN		CPF/CNPJ 027.831.740-57

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Quinzen	Número 122	Complemento	
Bairro Santa Terezinha	Município Pelotas	UF RS	CEP 96065810
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 43.510	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Pelotas/RS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

212,50m²

R\$ 490,17/m²

R\$ 104.161,31

ÁREA CONSTRUÍDA

94,52m²

R\$ 1.447,20/m²

R\$ 136.789,80

VALOR DE MERCADO

R\$ 241.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 169.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 94,52
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 94,52
21 - Área Averbada (em m²) 94,52	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 Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Lajota	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo

11 - Limites do Bairro
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Três Vendas é um bairro de classe média, localizado na cidade de Pelotas/RS. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 1 grande eixo viário próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel: é a via arterial: Av. Vinte e Cinco de Julho (350 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 2,0 km. O local está aproximadamente a 3,8 km do Aeroporto Internacional de Pelotas - João Simões Lopes Neto (PET/SBPK) e a 6,5 km do Hospital Santa Casa de Misericórdia de Pelotas.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma estabilidade a curto e médio prazo.

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) 212,50	04 - Testada/Frente (em metros) 8,50
05 - Fundos (em metros) 8,50	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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? 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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais Vistoria externa: Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Sadi Escouto Leal, 964 , Três Vendas
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 150,00
	Valor R\$ 350.000,00
	Idade aparente 30
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 250,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tres-vendas-bairros-pelotas-com-garagem-150m2-venda-RS350000-ld-2636243420/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 375.000,00
	Endereço Rua Barão de Tramandahy, 1283 , Três Vendas
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 89,00
	Valor R\$ 375.000,00
	Idade aparente 25
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-tres-vendas-bairros-pelotas-com-garagem-89m2-venda-RS375000-ld-2750869814/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 340.000,00
	Endereço Rua Marquês de Olinda, 1718 , Três Vendas
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 131,00
	Valor R\$ 340.000,00
	Idade aparente 25
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 250,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tres-vendas-bairros-pelotas-com-garagem-131m2-venda-RS340000-ld-2750869814/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 149.000,00
	Endereço Rua Marquês de Olinda, s/n , Três Vendas
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 149.000,00
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.buskaza.com.br/imoveis/be12858f-9aa1-49ec-80fc-039950510fc1
AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
	Endereço Rua Reverendo Alfredo Simon, 380 , Três Vendas
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 180.000,00
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tres-vendas-bairros-pelotas-11m2-venda-RS180000-ld-2745084548/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	NovajRegular	70	14,29	0,003	20	0,068
1	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
3	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	94,52	R\$ 2.695,68	0,58	0,068	R\$ 1.447,20	R\$ 136.789,80
1	150,00	R\$ 2.695,68	0,79	0,259	R\$ 1.570,03	R\$ 235.505,12
2	89,00	R\$ 2.695,68	1,06	0,209	R\$ 2.251,69	R\$ 450,95
3	131,00	R\$ 2.695,68	0,79	0,209	R\$ 1.675,97	R\$ 219.552,64
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	250,00	R\$ 114.494,88	R\$ 457,98	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 428,67	
2	300,00	R\$ 174.599,53	R\$ 582,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 544,75	
3	250,00	R\$ 120.447,36	R\$ 481,79	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 450,95	
4	300,00	R\$ 149.000,00	R\$ 496,67	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 464,88	
5	300,00	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 561,60	

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 490,17	R\$ 343,12	R\$ 637,22

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 490,17	R\$ 449,63	R\$ 530,71
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
59.2475	12.0871	1.53	0.1654

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
212,50	R\$ 490,17	R\$ 104.161,31
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
94,52	R\$ 1.447,20	R\$ 136.789,80

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 240.951,10
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 241.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 169.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 241.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 19 de Setembro de 2025

Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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 DEPRECIACIONAL 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



Fachada



Fachada



ID avaliando



Rua Lado Direito



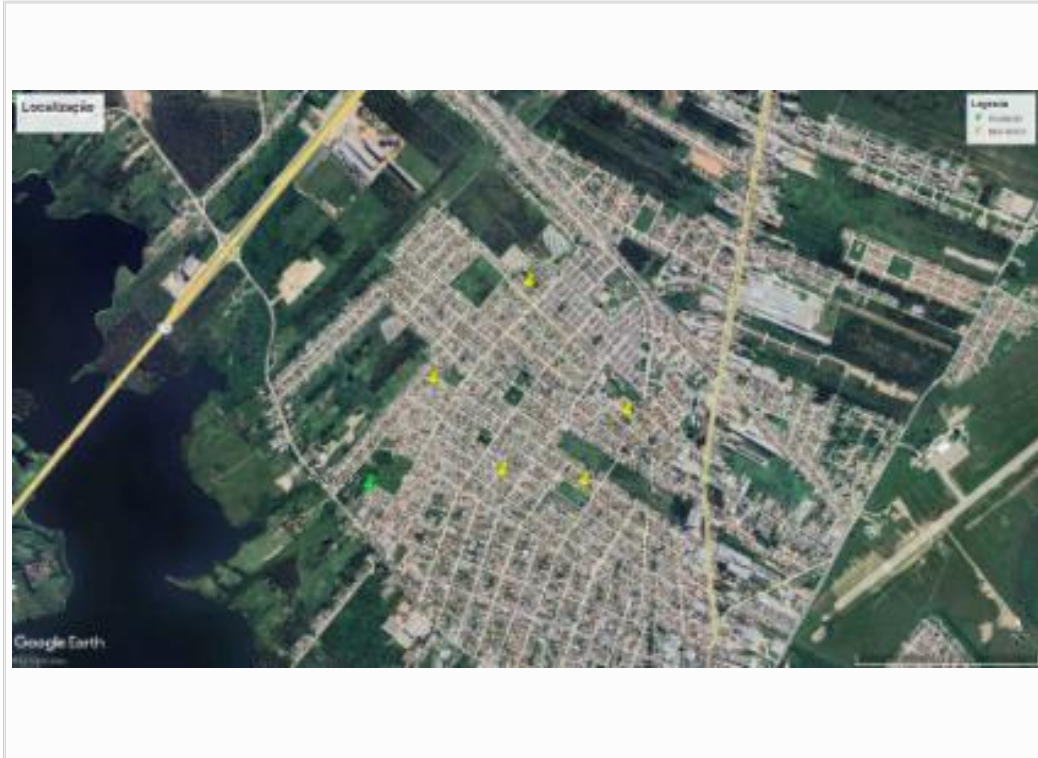
Rua Lado esquerdo



Rua



Rua



Mapa elementos