

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010416973</b>	Data Solicitação <b>19/11/2025</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>MACODOU SEYE</b>		CPF/CNPJ <b>875.089.580-04</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Bento Martins</b>	Número <b>1.247</b>	Complemento	
Bairro <b>Centro</b>	Município <b>Pelotas</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>96010430</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>33.938</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2º CRI DE PELOTAS - RS</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****123,32m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 2.729,16/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 337.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 236.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 20
<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> 123,32
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 123,32
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 123,32	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	
<b>24 - Cômodos</b>	

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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Paralelepípedo	<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 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 76,80	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 6,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 6,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 12,80
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 12,80	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 1,00

**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> Não foi realizada a vistoria interna
<b>05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>06 - Observações</b> Não foi realizada a vistoria interna
<b>07 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Não	<b>08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>12 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>17 - 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> 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 fornecido laudo de 2024.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 530.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Almirante Tamandaré, 406 , Centro
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 3
<b>Área privativa</b> 200,00	<b>Valor</b> R\$ 530.000,00
<b>Idade aparente</b> 40	<b>Padrão de acabamento</b> Médio
<b>Área do terreno</b> 300,00	<b>Padrão terreno</b> Médio
<b>URL</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-almirante-tamandare-centro-pelotas-rs-301908674.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=1&amp;n_pos=9">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-almirante-tamandare-centro-pelotas-rs-301908674.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=1&amp;n_pos=9</a>	<b>Qtd. Banheiros</b> 3
	<b>Estado de conservação</b> Regular
	<b>Topografia</b> Terreno Plano

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

	Endereço Rua Quinze de Novembro, 66 , Centro
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 3
<b>Área privativa</b> 145,00	<b>Valor</b> R\$ 380.000,00
<b>Idade aparente</b> 35	<b>Padrão de acabamento</b> Médio
<b>Área do terreno</b> 158,00	<b>Padrão terreno</b> Médio
<b>URL</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-jose-do-patrocínio-centro-pelotas-rs-2997185859.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=7">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-jose-do-patrocínio-centro-pelotas-rs-2997185859.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=7</a>	<b>Qtd. Banheiros</b> 2
	<b>Estado de conservação</b> Regular
	<b>Topografia</b> Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 350.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Doutor João Pessoa, 290 , Centro
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 4
<b>Área privativa</b> 135,00	<b>Valor</b> R\$ 350.000,00
<b>Idade aparente</b> 35	<b>Padrão de acabamento</b> Médio
<b>Área do terreno</b> 140,00	<b>Padrão terreno</b> Médio
<b>URL</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-rua-doutor-joao-pessoa-centro-29902453138.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-rua-doutor-joao-pessoa-centro-29902453138.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-</a>	<b>Qtd. Banheiros</b> 4
	<b>Estado de conservação</b> Regular
	<b>Topografia</b> Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 400.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Marcílio Dias, 496 , Centro
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 180,00	<b>Valor</b> R\$ 400.000,00
<b>Idade aparente</b> 45	<b>Padrão de acabamento</b> Médio
<b>Área do terreno</b> 150,00	<b>Padrão terreno</b> Médio
<b>URL</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-na-marcilio-dias-3020129311.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-na-marcilio-dias-3020129311.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-</a>	<b>Qtd. Banheiros</b> 2
	<b>Estado de conservação</b> Regular
	<b>Topografia</b> Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 200.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Doutor Tamandaré, s/n , Centro
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 95,00	<b>Valor</b> R\$ 200.000,00
<b>Idade aparente</b> 45	<b>Padrão de acabamento</b> Médio
<b>Área do terreno</b> 120,00	<b>Padrão terreno</b> Médio
<b>URL</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-no-centro-30209887412.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-no-centro-30209887412.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-</a>	<b>Qtd. Banheiros</b> 1
	<b>Estado de conservação</b> Regular
	<b>Topografia</b> Terreno Plano

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	200,00	R\$ 2.650,00	0,90	1,00	1,20	1,08	-	-	-	-	-	1,280	S	R\$ 3.052,80
2	145,00	R\$ 2.620,69	0,90	1,00	1,15	1,10	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 2.948,28
3	135,00	R\$ 2.592,59	0,90	1,00	1,15	1,02	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 2.730,00
4	180,00	R\$ 2.222,22	0,90	1,00	1,25	1,08	-	-	-	-	-	1,330	S	R\$ 2.660,00
5	95,00	R\$ 2.105,26	0,90	1,00	1,25	0,94	-	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 2.254,74
		<b>R\$ 2.438,15</b>												<b>R\$ 2.729,16</b>

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 2.729,16</b>	<b>R\$ 1.910,41</b>	<b>R\$ 3.547,91</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 2.729,16</b>	<b>R\$ 2.517,54</b>	<b>R\$ 2.940,78</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
309.2797	11.3324	1.53	0.1551

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
123,32	<b>R\$ 2.729,16</b>	<b>R\$ 336.560,32</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 336.560,32</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 236.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 337.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 28 de Novembro de 2025

**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 da fachada



vista da fachada



vista da fachada



vista da fachada - rua



vista da fachada - rua