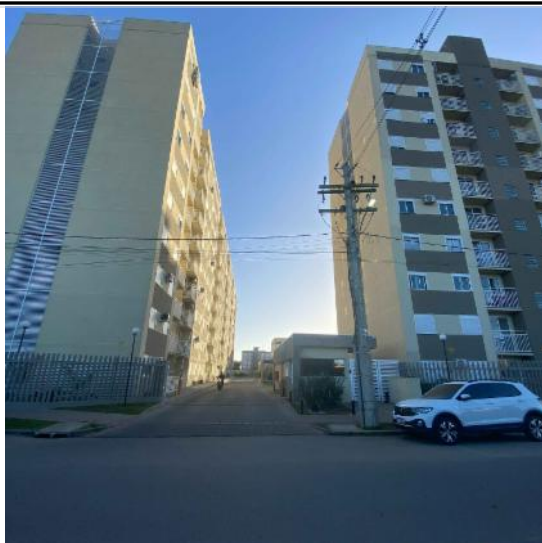


DADOS DO PEDIDO

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº do Pedido 0010380246 | Data Solicitação 16/05/2025 |
| Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL | Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores | CREA 5069767167 |
| Proponente FELIPE PARANHOS MACHADO | | CPF/CNPJ 010.049.000-07 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|--|-----------------------------|---|------------------------|
| Endereço Avenida Bento Gonçalves | Número 1932 | Complemento AP 1002, BL C, COND. ACQUA PAR. RESIDENCE | |
| Bairro São Gonçalo | Município Pelotas | UF RS | CEP 96075000 |
| Tipo do imóvel Apartamento | Matrícula 118.748 | Núm. Registro de Imóveis 1º ZONA RI DE PELOTAS/RS | IPTU |

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

50,25m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)R\$ 5.854,96/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 294.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 206.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

| 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) 5 |
| 05 - Ano Construção 0 | 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 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) 50.25 |
| 19 - Área Comum (em m²) 44.7 | 20 - Área Total (em m²) 94.95 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 94.95 | 22 - Área não Averbada (em m²) 0 |
| 23 - Face do Imóvel Sul | |

| 24 - Cômodos | | | | |
|------------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
| Vistoria externa | 0 | 0 | 0 | 0 |

| CONDOMÍNIO | |
|---|--|
| 01 - N° Andares/Pavimentos 0 | 02 - Unidades por Andar 0 |
| 03 - N° Total de Unidades 0 | 04 - N° de Elevadores 0 |
| 05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00 | 06 - Pagamento do Condomínio Mensal |
| 07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0 | 08 - Uso do Edifício Residencial |
| 09 - Padrão de Construção Normal | 10 - Estado de Conservação Bom |
| 11 - Infraestrutura Churrasqueira Piscina Playground Salão de Festas Vigilância Eletrônica | |

| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO | |
|--|--|
| 01 - Região Residencial Unifamiliar | 02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação Asfalto | 04 - Restritivos Córregos/Rios |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque | 06 - Localização Urbano |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente | 08 - Área Urbanizada Mais de 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, São Gonçalo 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 2 grandes eixos viários próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel; é a via arterial: Av. Mosart Victor Russomano (75 m aproximadamente) e Av. Pres. Juscelino Kubitschek de Oliveira (1,56 km 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 1,0 km. O local está aproximadamente a 1,2 km da Unidade Básica De Atendimento e 1,4 km do Shopping Pelotas.

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

| | |
|--|--|
| 12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo | 13 - Fatores Valorizantes Outro - Próximo ao Parque Una |
|--|--|

| TERRENO | |
|----------------------------------|--|
| 01 - Fração ideal (em %) 0.15 | |


| 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? Não |
| 09 - Observações Vistoria externa | 10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim |
| 11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim | 12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim |
| 13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim | 14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim |
| 15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não | 16 - Observações Vistoria externa |
| 17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim | 18 - 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 paradigmática. 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\$ 318.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|--|--|
|  | Endereço Avenida Bento Gonçalves, 1932 , Centro |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 51,00 | Valor R\$ 318.000,00 |
| Idade aparente 5 | Padrão de acabamento Médio |
| | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.235,29 |
| | Estado de conservação Nova(até 5 anos) |
| | URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-goncalo-bairros-pelotas-51m2-venda-RS318000-id-2780544720/?source=ranking%2Crp |

| AMOSTRA 2 | R\$ 350.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|--|--|
|  | Endereço Avenida Bento Gonçalves, 1932 , Centro |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 55,00 | Valor R\$ 350.000,00 |
| Idade aparente 5 | Padrão de acabamento Médio |
| | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.363,64 |
| | Estado de conservação Nova(até 5 anos) |
| | URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-goncalo-bairros-pelotas-com-garagem-55m2-venda-RS350000-id-2716161812/?source=ranking%2Crp |

| AMOSTRA 3 | R\$ 460.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|--|--|
|  | Endereço Rua Senador Mendonça, 35 , Centro |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 72,00 | Valor R\$ 460.000,00 |
| Idade aparente 10 | Padrão de acabamento Médio |
| | Qtd. Banheiros 2 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.388,89 |
| | Estado de conservação Regular |
| | URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-72m2-venda-RS460000-id-2700043632/?source=ranking%2Crp |

| AMOSTRA 4 | R\$ 425.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|--|--|
|  | Endereço Rua General Argolo, 195 , Centro |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 69,00 | Valor R\$ 425.000,00 |
| Idade aparente 5 | Padrão de acabamento Médio |
| | Qtd. Banheiros 2 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.159,42 |
| | Estado de conservação Nova(até 5 anos) |
| | URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-69m2-venda-RS425000-id-2757461917/?source=ranking%2Crp |

| AMOSTRA 5 | R\$ 320.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|--|--|
|  | Endereço Rua Barão de Santa Tecla, 884 , Centro |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 60,00 | Valor R\$ 320.000,00 |
| Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio |
| | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.333,33 |
| | Estado de conservação Regular |
| | URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-60m2-venda-RS320000-id-2764844017/?source=ranking%2Crp |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | | |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| Calculculo direto de mercado | III | II |

| CÁLCULOS AVALIATÓRIOS | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------|----------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----------------------|
| | Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT | SAN | Valor homog. (R\$/m²) |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------|---------------------|------|------|------|---|---|---|---|---|---|-------|---|---------------------|
| 1 | 51,00 | R\$ 6.235,29 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,000 | S | R\$ 5.611,76 |
| 2 | 55,00 | R\$ 6.363,64 | 0,90 | 1,00 | 1,02 | - | - | - | - | - | - | 1,020 | S | R\$ 5.841,82 |
| 3 | 72,00 | R\$ 6.388,89 | 0,90 | 1,07 | 1,05 | - | - | - | - | - | - | 1,120 | S | R\$ 6.440,00 |
| 4 | 69,00 | R\$ 6.159,42 | 0,90 | 1,00 | 1,04 | - | - | - | - | - | - | 1,040 | S | R\$ 5.765,22 |
| 5 | 60,00 | R\$ 5.333,33 | 0,90 | 1,12 | 1,05 | - | - | - | - | - | - | 1,170 | S | R\$ 5.616,00 |
| | | R\$ 6.096,11 | | | | | | | | | | | | R\$ 5.854,96 |

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\$ 5.854,96 | R\$ 4.098,47 | R\$ 7.611,45 |

| SANEAMENTO | | | |
|-----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5 | R\$ 5.854,96 | R\$ 5.621,23 | R\$ 6.088,69 |
| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
| 341.5934 | 5.8343 | 1.53 | 0.0798 |

| DETALHAMENTO DOS VALORES | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Área averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 50,25 | R\$ 5.854,96 | R\$ 294.211,74 |

| QUADRO DE RESUMO | |
|------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 294.211,74 |
| Fator de liquidez | 0,7000 |
| Valor de venda forçada | R\$ 206.000,00 |

| AVALIAÇÃO FINAL | |
|--|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 294.000,00 |

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 20 de Maio de 2025

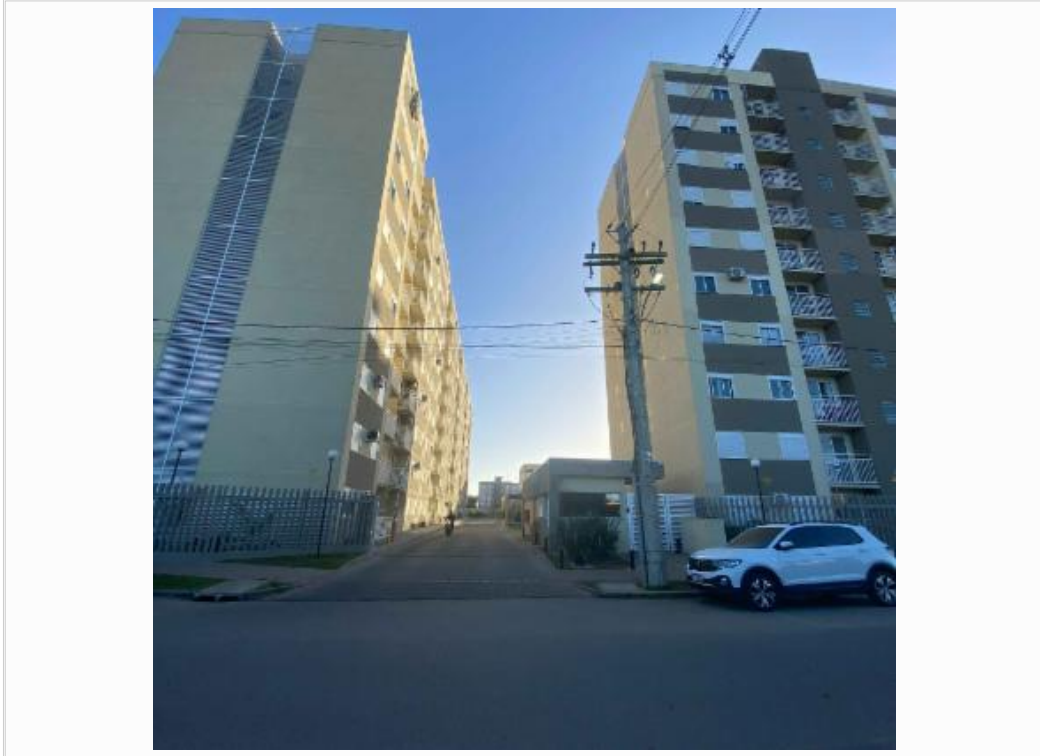


Franz Omar Gomez Flores
5069767167

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 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



Fachada



Fachada/ data e hora



Id do condomínio



Rua 1



Rua 3



Rua 2



Rua Lado Direito



Rua Lado Direito



Rua 3



Rua 2



Mapa de elementos