

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010427886	Data Solicitação 02/09/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente LUCAS OERTEL DA FONSECA		CPF/CNPJ 016.607.860-37

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Major Cícero Góes Monteiro	Número 299	Complemento Apto 32, Edifício Joia	
Bairro Centro	Município Pelotas	UF RS	CEP 96015190
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 2.260	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Pelotas\RS	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

65,11m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)R\$ 3.679,44/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 240.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 162.000,00

QUESTIONÁRIO

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) 30
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 65,11
19 - Área Comum (em m²) 7,00	20 - Área Total (em m²) 72,11
21 - Área Averbada (em m²) 72,11	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 3	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 12,50

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? 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? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - 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 Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Imóvel avaliando inserido no Edifício Joia.	

AMOSTRAS	
AMOSTRA 1	R\$ 180.000,00
	Endereço Rua Tiradentes, 3522/0 , Centro Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 30,00 Valor R\$ 180.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.000,00 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-30m2-venda-RS180000-id-2558523577/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 215.000,00
	Endereço Rua Miguel Tarnac da Rocha, 74/0 , CENTRO Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 53,00 Valor R\$ 215.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.056,60 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-53m2-venda-RS215000-id-2628822463/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 150.000,00
	Endereço Rua Doutor Cassiano, 0/0 , CENTRO Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 1 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 0 Área privativa 39,00 Valor R\$ 150.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.846,15 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-pelotas-39m2-venda-RS150000-id-2829956182/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 280.000,00
	Endereço Rua Santos Dumont, 608/0 , CENTRO Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 1 Área privativa 73,00 Valor R\$ 280.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.835,62 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-73m2-venda-RS280000-id-279660617/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Almirante Tamandaré, 0/0 , CENTRO Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 77,00 Valor R\$ 300.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.896,10 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-77m2-venda-RS300000-id-2829957832/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação 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	30,00	R\$ 6.000,00	0,95	1,00	0,89	1,00	1,00	0,91	-	-	-	0,800	S	R\$ 4.560,00
2	53,00	R\$ 4.056,60	0,95	1,00	0,91	1,00	1,00	0,95	-	-	-	0,860	S	R\$ 3.314,24
3	39,00	R\$ 3.846,15	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	-	-	-	0,940	S	R\$ 3.434,61
4	73,00	R\$ 3.835,62	0,95	1,00	0,93	1,00	1,00	1,03	-	-	-	0,960	S	R\$ 3.498,09
5	77,00	R\$ 3.896,10	0,95	1,00	0,93	1,00	1,00	1,04	-	-	-	0,970	S	R\$ 3.590,26
		R\$ 4.326,89												R\$ 3.679,44

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.679,44	R\$ 2.575,61	R\$ 4.783,27

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.679,44	R\$ 3.335,69	R\$ 4.023,19

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
502.3792	13.6537	1.53	0.1868

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
65,11	R\$ 3.679,44	R\$ 239.568,28

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 239.568,28
Fator de liquidez	0,6750
Valor de venda forçada	R\$ 162.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 240.000,00

COMENTÁRIOS
Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Imóvel avaliando inserido no Edifício Joia.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 4 de Setembro de 2025

Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- 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.



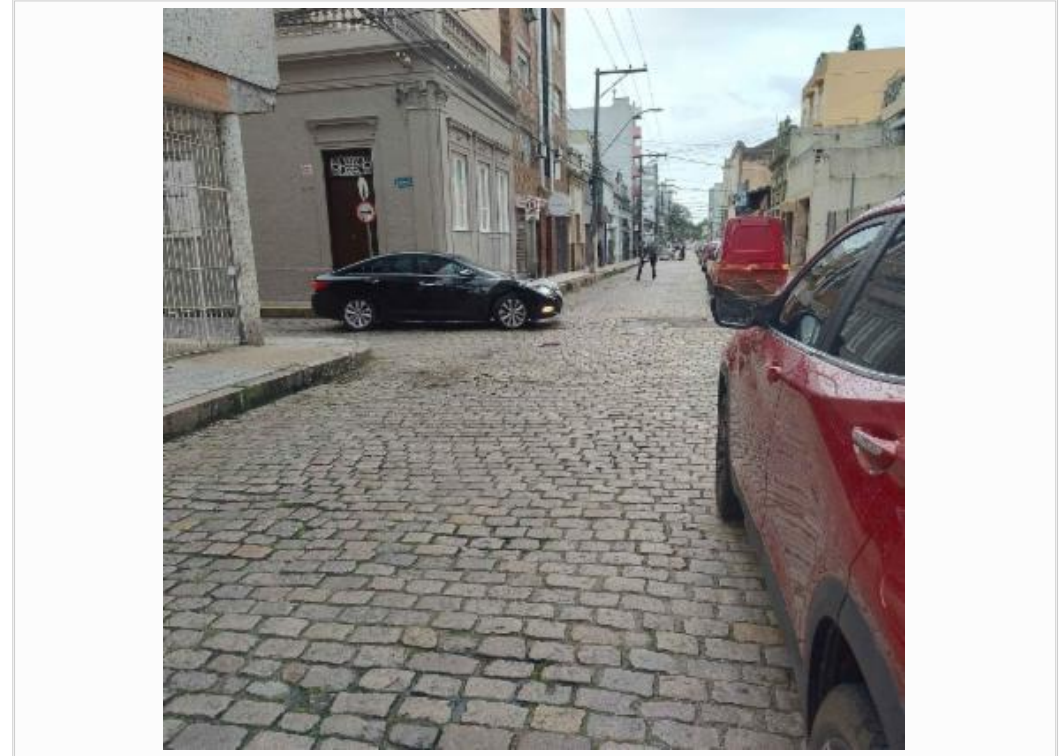
Fachada predial



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Placa



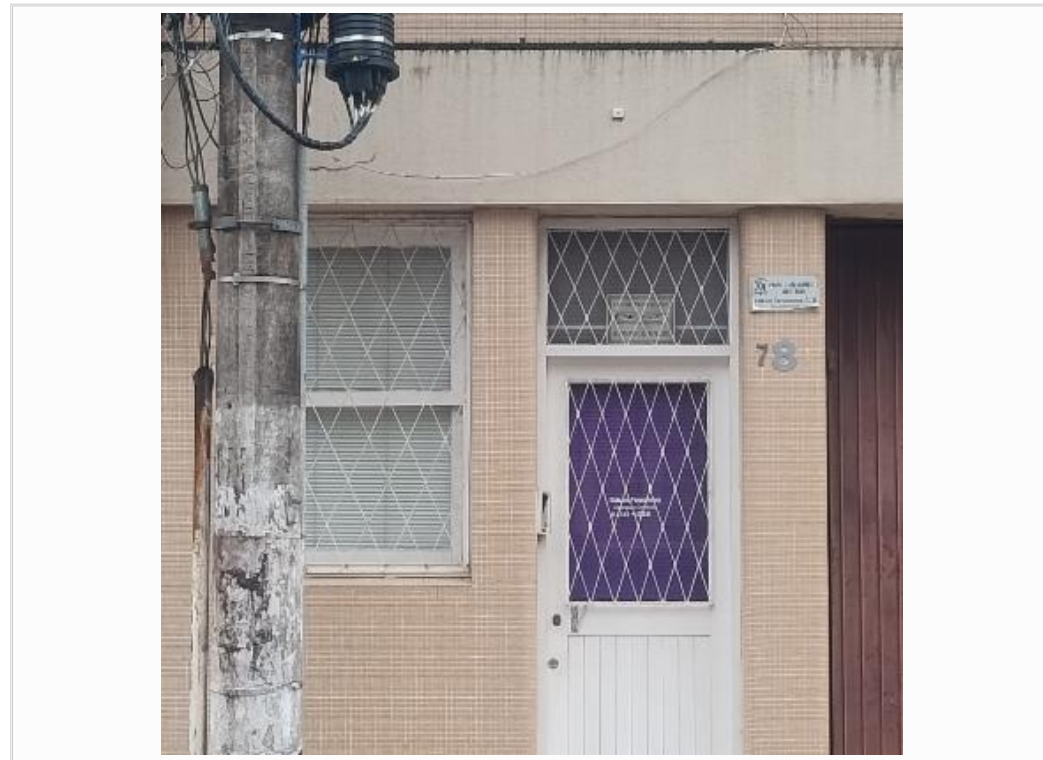
Vizinho direito



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Vizinho esquerdo



Vizinho frontal



Vizinho frontal



Fachada predial



Fachada predial



Fachada predial



Fachada predial



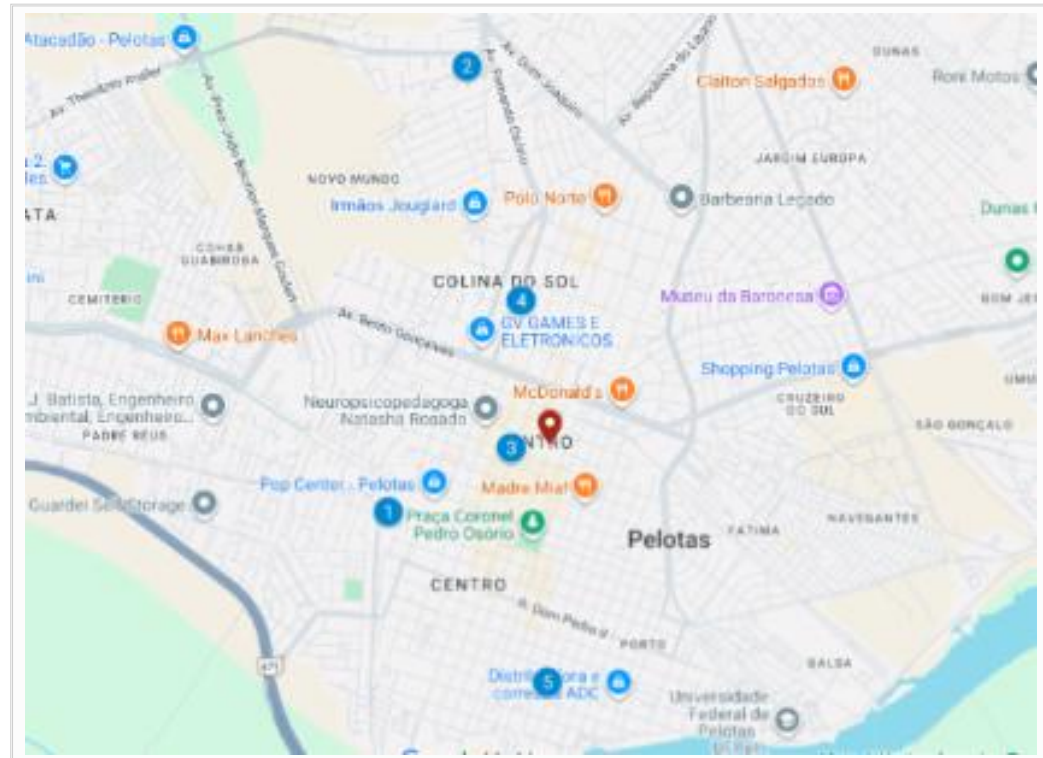
Fachada predial



Identificação predial



Acesso



Croqui

