

DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010258448</b>	Data Solicitação <b>13/08/2024</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>EDNEI DA SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>894.535.306-20</b>

DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Maria Aparecida Martins Prado</b>	Número <b>27</b>	Complemento <b>Lote 395, Quadra 08, Setor 09</b>	
Bairro <b>Vila dos Técnicos</b>	Município <b>Timóteo</b>	UF <b>MG</b>	CEP <b>35180056</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>505</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01º</b>	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
502,40m <sup>2</sup>	163,25m <sup>2</sup>
R\$ 504,47/m <sup>2</sup>	R\$ 2.013,49/m <sup>2</sup>
R\$ 253.447,85	R\$ 328.702,89
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 582.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 408.000,00	

## VISTORIA DO IMÓVEL

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> 30
<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> Outro - Vistoria externa
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<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> Outro - Vistoria externa	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 0
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 0
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 163.25	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	

## 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

<b>01 - Região</b> Industrial	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<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	
<b>TERRENO</b>	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 502.4	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 24.5
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 24.68	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 24.49
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 16	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 1
<b>MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA</b>	
<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 vistoria interna
<b>05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>06 - Observações</b> Não foi realizada 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> Não
<b>09 - Observações</b> Não foi realizada vistoria interna	<b>10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Não
<b>11 - Observações</b> Não foi realizada vistoria interna	<b>12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Não	<b>14 - Observações</b> Não foi realizada vistoria interna
<b>15 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Não

<b>17 - Observações</b> Não foi realizada vistoria interna	<b>18 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>20 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>21 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Sim	<b>22 - Observações</b> Imóvel localizado a cerca de 120 m da ArcelorMittal Inox Brasil
<b>CONCLUSÃO</b>	
<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. Na fachada principal há a necessidade de reparos. Foi fornecido laudo original de 2021. Os fatores aplicados, em especial fator padrão, para as amostras 2,3 e 5, mostram apresentar padrão superior ao avaiando, no calculo não foi aplicado. Amostras 1,2,3 e 4 – Localizadas em Timóteo. Amostra 5 – Localizada em Ipatinga. Imóvel localizado a cerca de 120 m da ArcelorMittal Inox Brasil O laudo anterior informou que não há suspeita de contaminação. Em anexo LIC.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 349.530,00		
	Endereço <b>Rua Holanda, 63 , Ana Rita</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>	Qtd. Vagas <b>5</b>
	Área privativa <b>197,00</b>	Valor <b>R\$ 349.530,00</b>		
	Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Alto</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	
	Área do terreno <b>360,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Declive de 5% a 10%</b>	
	URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-ana-rita-timoteo-mg-197m2-id-2734601570/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-ana-rita-timoteo-mg-197m2-id-2734601570/</a>			
AMOSTRA 2		R\$ 449.170,00		
	Endereço <b>Rua Hungria, 267 , Ana Rita</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>200,00</b>	Valor <b>R\$ 449.170,00</b>		
	Idade aparente <b>30</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular Reparos simples</b>	
	Área do terreno <b>300,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
	URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-ana-rita-timoteo-mg-200m2-id-2734598611/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-ana-rita-timoteo-mg-200m2-id-2734598611/</a>			
AMOSTRA 3		R\$ 180.000,00		
	Endereço <b>Avenida Quinze, 25 , Alegre</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 180.000,00</b>		
	Área do terreno <b>300,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Declive acima de 20%</b>	
	URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-energia-eletrica-eldorados-timoteo-mg-300m2-id-2731984617/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-energia-eletrica-eldorados-timoteo-mg-300m2-id-2731984617/</a>			
AMOSTRA 4		R\$ 250.000,00		
	Endereço <b>Rua Hortênsia, 172 , Primavera</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>145,00</b>	Valor <b>R\$ 250.000,00</b>		
	Idade aparente <b>9</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	
	Área do terreno <b>210,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
	Contato <b>Rinaldo</b>	Telefone Contato <b>(31) 91074012</b>	Nome Corretora <b>Valorize Imóveis</b>	
AMOSTRA 5		R\$ 560.000,00		
				

Endereço <b>Rua Oitenta e Cinco, 76 , Novo Horizonte</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>192,00</b>	Valor <b>R\$ 560.000,00</b>		
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	
Área do terreno <b>250,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-novo-horizonte-timoteo-mg-192m2-id-2506932033/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-novo-horizonte-timoteo-mg-192m2-id-2506932033/</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Método Evolutivo</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
--	--------------------------------	------------------------------------

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	60	50,00	0,391	20	0,313
1	5	Regular	60	8,33	0,067	20	0,054
2	30	Regular Reparos simples	60	50,00	0,426	20	0,341
3							
4	9	Nova Regular	60	15,00	0,080	20	0,064
5	10	Nova Regular	60	16,67	0,093	20	0,074

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	163,25	R\$ 2.254,50	1,30	0,313	R\$ 2.013,49	R\$ 328.702,89
1	197,00	R\$ 2.254,50	0,40	0,054	R\$ 853,10	R\$ 168.061,25
2	200,00	R\$ 2.254,50	1,00	0,341	R\$ 1.485,72	R\$ 297.143,10
3						
4	145,00	R\$ 2.254,50	0,40	0,064	R\$ 844,08	R\$ 122.392,30
5	192,00	R\$ 2.254,50	1,00	0,074	R\$ 2.087,67	R\$ 400.832,06

**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	360,00	R\$ 181.468,75	R\$ 504,08	0,90	0,90	1,11	0,95	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 435,52
2	300,00	R\$ 152.026,90	R\$ 506,76	0,90	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 387,67
3	300,00	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00	0,70	0,90	1,43	0,95	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 583,20
4	210,00	R\$ 127.607,70	R\$ 607,66	1,20	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 628,92
5	250,00	R\$ 159.167,94	R\$ 636,67	0,90	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 487,05

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 504,47</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 353,13</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 655,82</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

Nº elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 504,47</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 435,72</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 573,23</b>
Desvio padrão <b>100.4819</b>	Coef. Variação <b>19.9181</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.2726</b>

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitário(R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
<b>502,40</b>	<b>R\$ 504,47</b>	<b>R\$ 253.447,85</b>
Área construída averbada (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
<b>163,25</b>	<b>R\$ 2.013,49</b>	<b>R\$ 328.702,89</b>

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	<b>R\$ 582.150,74</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 582.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 408.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 582.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 16 de Agosto de 2024



**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.



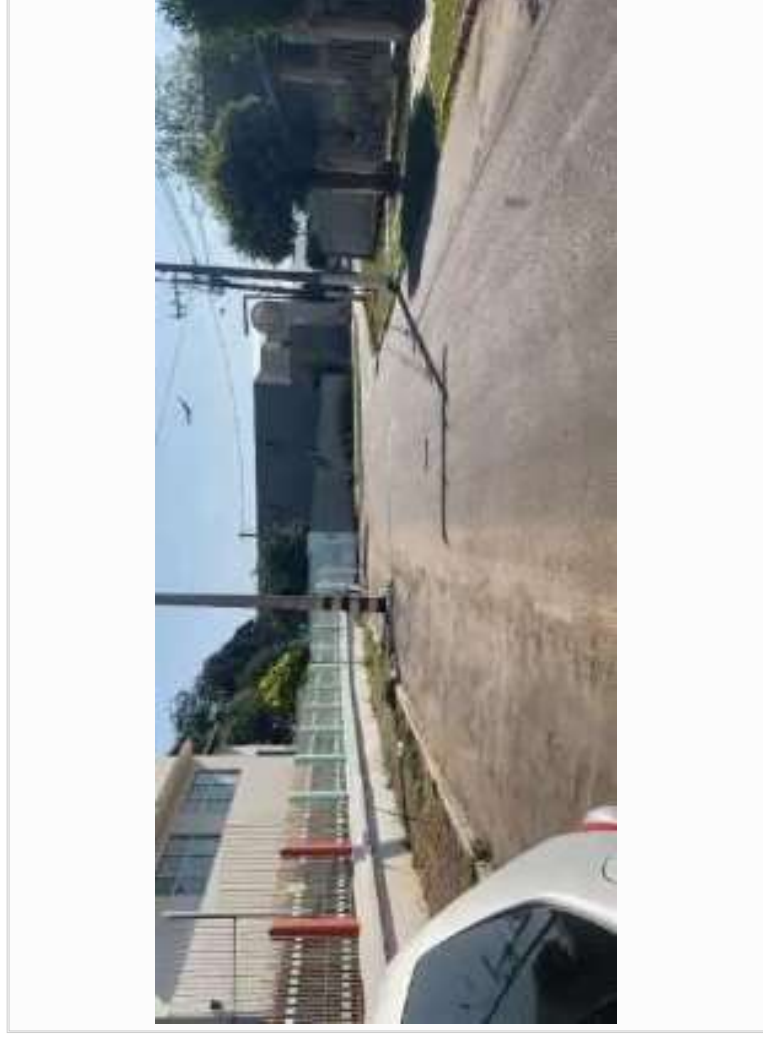
Fachada principal



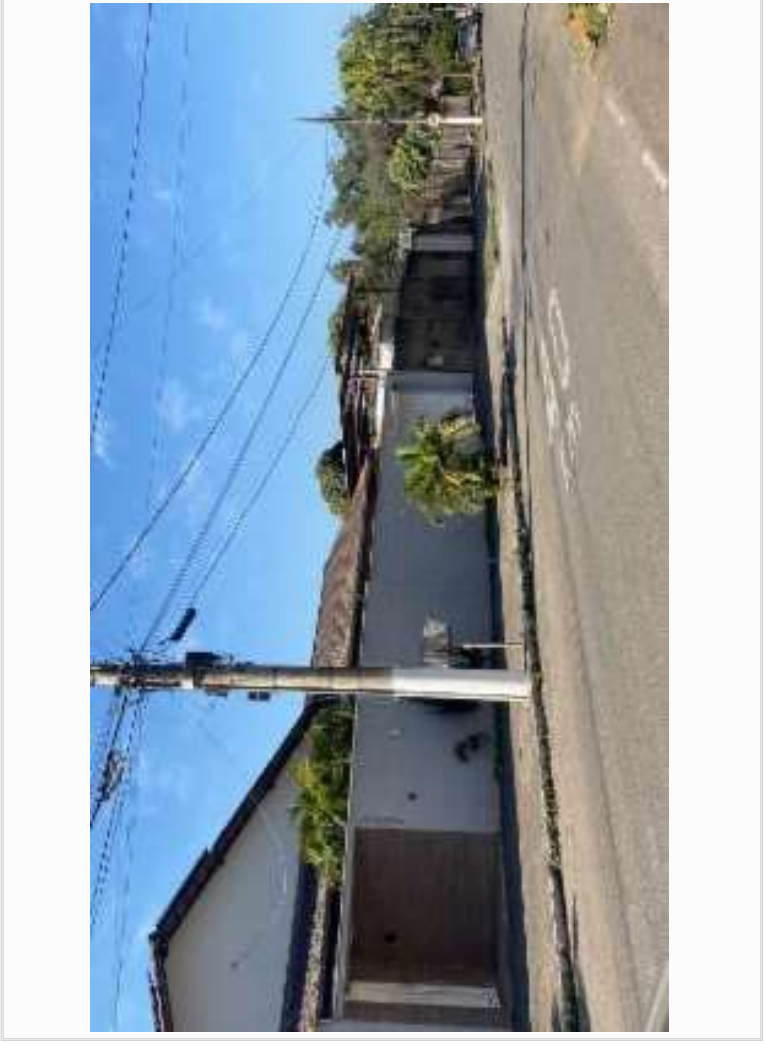
Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro