LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAG6142
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010401050**	**26/08/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
PAULO RICARDO COSTA PEREIRA		**084.775.456-18**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Oscar de Souza Filho	**456**	**Prédio residencial/comercial**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Elói Mendes**	**MG**	**37110000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	**12.734**	**01º CRI ELÓI MENDES - MG**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
251,73m²	359,77m²
R$ 328,63/m²	R$ 2.926,00/m²
R$ 82.726,54	R$ 1.052.686,71

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 1.135.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 794.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Misto (Residencial e Comercial)

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Misto

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
2

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
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
359.77

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
359.77

21 - Área Averbada (em m²)
359.77

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	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação
Paralelepipedo

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus
Coleta de Lixo
Clínicas/Hospitais

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-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

100

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?

Não

12 - Observações

Imóvel de utilização mista (Residencial/ Comercial).

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Não

14 - Observações

Imóvel de utilização mista (Residencial/ Comercial).

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Não foi possível vincular documentação (Matrícula e IPTU) pelo número cadastral, vinculados pelo endereço. Não foi possível vistoriar o prédio internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no imóvel e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 780.000,00

Endereço
Rua Paraguaçu, 0 , Jardim Paraíso

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
280,23	**R$ 780.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
332,10	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliariachavedeouromg.com.br/imovel/comprar/casa/jardim-paraiso/689

AMOSTRA 2 — R$ 1.100.000,00

Endereço
Rua Antônio Flauzino Pereira, 0 , Jardim Paraíso

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**4**

Área privativa	Valor
205,00	**R$ 1.100.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/imoveis/venda-imovel-alto-padrao-1319123149?lis=listing_1001

AMOSTRA 3 — R$ 425.000,00

Endereço
Rua Justiniano, 0 , Bairro do Cristo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**2**

Área privativa	Valor
190,00	**R$ 425.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.alexandreazevedoimoveis.com.br/imovel/casa-eloi-mendes-3-quartos-190-m/CA0440-AZEZ

AMOSTRA 4 — R$ 85.000,00

Endereço
Rua Antônio Piciota, 0 , Jardim das Palmeiras

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 85.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliariasamar.com.br/imovel/10138

AMOSTRA 5 — R$ 75.000,00

Endereço
Rua Tulipa, 0 , Parque Bela vista

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 75.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliariachavedeouromg.com.br/imovel/comprar/lote/bela-vista/596

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**I**	**I**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Nova|Regular	60	25,00	0,149	20	0,119
1	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33	0,043	20	0,035
2	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33	0,043	20	0,035
3	20	Nova|Regular	60	33,33	0,211	20	0,169
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	359,77	R$ 2.229,01	1,49	0,119	R$ 2.926,00	R$ 1.052.686,71
1	280,23	R$ 2.229,01	1,07	0,035	R$ 2.301,56	R$ 644.967,36
2	205,00	R$ 2.229,01	2,35	0,035	R$ 5.054,84	R$ 1.036.241,67
3	190,00	R$ 2.229,01	0,91	0,169	R$ 1.685,60	R$ 320.263,93
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	332,10	R$ 135.032,64	R$ 406,60	1,00	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,020	S	R$ 373,26
2	200,00	R$ 63.758,33	R$ 318,79	1,00	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,940	S	R$ 269,70
3	300,00	R$ 104.736,07	R$ 349,12	1,00	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,040	S	R$ 326,78
4	200,00	R$ 85.000,00	R$ 425,00	1,00	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,940	S	R$ 359,55
5	200,00	R$ 75.000,00	R$ 375,00	1,00	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,930	S	R$ 313,87

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área), F4 (Testada), F5 (Vegetação), F6 (Fator Extra I), F7 (Fator Extra II), F8 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 328,63**	**R$ 230,04**	**R$ 427,22**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 328,63**	**R$ 300,75**	**R$ 356,51**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
40.7496	**12.3998**	**1.53**	**0.1697**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
251,73	**R$ 328,63**	**R$ 82.726,54**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
359,77	**R$ 2.926,00**	**R$ 1.052.686,71**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.135.413,25**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.135.000,00**
Fator de liquidez	**0,6997**
Valor de venda forçada	**R$ 794.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.135.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 6 de Setembro de 2024

ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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.

30/08/2024 11:24 21°36'34"S / 45°34'25"W

Fachada do imóvel

Número do imóvel

30/08/2024 11:28 21°36'34"S / 45°34'26"W

Placa nome da rua

Rua lado direito

30/08/2024 11:23 21°36'34"S / 45°34'25"W

Rua lado esquerdo

Vizinho lado esquerdo

30/08/2024 11:24 21°36'34"S / 45°34'24"W

Vizinho lado direito

30/08/2024 11:24 21°36'34"S / 45°34'25"W

Número imóvel vizinho lado esquerdo

30/08/2024 11:24 21°36'34"S / 45°34'24"W

Número imóvel vizinho lado direito

CROQUI DAS AMOSTRAS