

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010377689	Data Solicitação 15/04/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente MICHEL ALVES DE FARIA	CPF/CNPJ 033.299.116-46	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Vinte e Um	Número 2404	Complemento	
Bairro Centro	Município Ituiutaba	UF MG	CEP 38300120
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 9.690	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE ITUIUTABA/MG	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
282,00m²	84,79m²
R\$ 391,17/m²	R\$ 2.404,95/m²
R\$ 110.310,17	R\$ 203.915,61
VALOR DE MERCADO	
R\$ 314.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 220.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		15		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		0		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Outro - Pintura / cerâmica		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Outro - Vistoria externa		84,79		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		84,79		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
84,79		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		1	Vistoria externa	Vistoria externa
				Acabamento forro/teto
				Vistoria externa

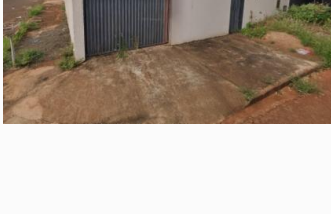
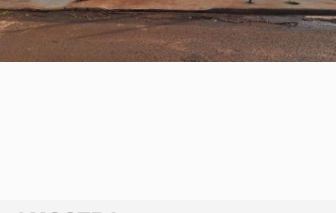
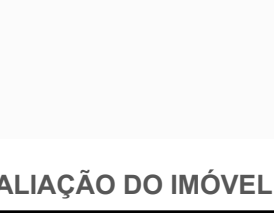
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Ônibus Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
282,00	9,40
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
9,40	30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
30,00	1,00

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - Observações
Não	Não foi realizada vistoria interna
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações
Não	Não foi realizada vistoria interna
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	
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 apresentado laudo de 2023 que utilizou a área de construção 220 m2. Na presente avaliação foi considerada a área de construção averbada 84,79 m2	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 450.000,00
	Endereço Avenida Sete, 1088 , Centro Tipo de Imóvel Casa Área privativa 161,20 Idade aparente 20 Área do terreno 200,00 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-centro-bairros-ituiutaba-161m2-venda-RS450000-id-2846256526/	Qtd. Quartos 5 Valor R\$ 450.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 3 Estado de conservação Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 395.000,00
	Endereço Rua Lázara Carvalho Vilela, 197 , Maria Vilela Tipo de Imóvel Casa Área privativa 125,37 Idade aparente 25 Área do terreno 300,00 URL https://transaimobiliaria.com.br/comprar/mg/ituiutaba/maria-vilela-nossa-senhora-aparecida/casa/7510098922	Qtd. Quartos 4 Valor R\$ 395.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 3 Estado de conservação Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 215.000,00
	Endereço Rua Tupaciguara, 543 , Bela Vista Tipo de Imóvel Casa Área privativa 69,00 Idade aparente 25 Área do terreno 200,00 URL https://ituiutabaimoveis.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-maria-vilela-em-ituiutaba-mg/49896	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 215.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 1 Estado de conservação Reparos simples Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Cicero de Freitas Barros, 85 , Bela Vista Tipo de Imóvel Casa Área privativa 107,00 Idade aparente 15 Área do terreno 180,00 URL https://ricardoitbaimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-bela-vista-em-ituiutaba-mg/4890653	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 350.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 2 Estado de conservação Nova Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 380.000,00
	Endereço Rua Trinta e Sete, 645 , Setor Sul Tipo de Imóvel Casa Área privativa 95,00 Idade aparente 15 Área do terreno 207,00 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-setor-sul-ituiutaba-mg-30059098464.html	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 380.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 2 Estado de conservação Nova Regular Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	15	Nova Regular	60	25,00	0,003	19	0,129	
1	20	Regular	60	33,33	0,025	19	0,196	
2	25	Regular	60	41,67	0,025	19	0,253	
3	25	Reparos simples	60	41,67	0,181	19	0,342	
4	15	Nova Regular	60	25,00	0,003	19	0,128	
5	15	Nova Regular	60	25,00	0,003	19	0,128	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	84,79	R\$ 2.508,82	1,10	0,129	R\$ 2.404,95	R\$ 203.915,61	
1	161,20	R\$ 2.508,82	1,10	0,196	R\$ 2.218,80	R\$ 357.670,63	
2	125,37	R\$ 2.508,82	1,10	0,253	R\$ 2.061,50	R\$ 258.449,93	
3	69,00	R\$ 2.508,82	1,10	0,342	R\$ 1.815,88	R\$ 125.295,99	
4	107,00	R\$ 2.508,82	1,20	0,128	R\$ 2.625,23	R\$ 280.899,53	
5	95,00	R\$ 2.508,82	1,30	0,128	R\$ 2.844,00	R\$ 270.179,84	

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	200,00	R\$ 92.329,37	R\$ 461,65	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 382,24
2	300,00	R\$ 136.550,07	R\$ 455,17	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 417,84
3	200,00	R\$ 89.704,01	R\$ 448,52	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 383,48
4	180,00	R\$ 69.100,47	R\$ 383,89	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 328,23
5	207,00	R\$ 109.820,16	R\$ 530,53	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 444,06

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 391,17	R\$ 273,82	R\$ 508,52

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 391,17	R\$ 361,33	R\$ 421,01
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
43.6144	11.1497	1.53	0.1526

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
282,00	R\$ 391,17	R\$ 110.310,17
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
84,79	R\$ 2.404,95	R\$ 203.915,61

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 314.225,78
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 314.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 220.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 314.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 23 de Abril de 2026

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



Fachada



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua