LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAM0301
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010233434**	Data Solicitação **10/07/2025**
Empresa responsável **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**	Avaliador responsável **Heraldo Shoji Munakata**	CREA **5060383263**
Proponente **LUIZ FERNANDO BRUNELLI RIBAS**		CPF/CNPJ **044.928.796-33**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **RUA F**	Número **98**	Complemento **LT 6 QD 6**	
Bairro **VALE DO IPE**	Municipio **Antônio Carlos**	UF **MG**	CEP **36220000**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **36.606**	Núm. Registro de Imóveis **1º CRI DE BARBACENA -**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
5084,00m²	179,83m²
R$ 34,22/m²	R$ 1.680,61/m²
R$ 173.986,41	R$ 302.223,20

VALOR DE MERCADO

R$ 476.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 342.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
25

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
2

11 - Nº de Banheiros
1

12 - Nº de Dormitórios
1

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
1

15 - Nº de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
179,83

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
179,83

21 - Área Averbada (em m²)
179,83

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
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
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Terra

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Lazer
Coleta de Lixo
Escola

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
25% - 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 - Topografia
Declive (< 10%)

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
5.084,00

04 - Testada/Frente (em metros)
41,00

05 - Fundos (em metros)
41,00

06 - Lado Direito (em metros)
126,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
122,00

08 - Fração ideal (em %)
100,00

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?
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?
Sim

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

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

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

16 - 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
"Dados do Vistoriador: Nome: Eduardo de Oliveira Alves; CAU/CREA: 1423224221; Data da Vistoria: 11/07/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 Vagas. "

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 80.000,00

Endereço
Av Oeste, 0/0 , Vale do Ipê

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 80.000,00

Área do terreno
1200,00

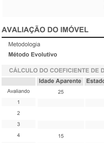
Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://mg.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/terrenos/venda-1403216196?ts=listing_1100

AMOSTRA 2

R$ 110.000,00



Endereço
Estrada, 0/0 , Vale do Ipê

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 110.000,00

Área do terreno
2760,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive de 10% a 20%

URL
https://www.casanovabq.com.br/imovel/venda/terreno/antonio-carlos-mg/vale-do-ipe/terreno-a-venda-no-bairro-vale-do-ipe-em-antonio-carlos-mg/456669

AMOSTRA 3

R$ 80.000,00

Endereço
Estrada, 0/0 , Vale do Ipê

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 80.000,00

Área do terreno
2030,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive de 5% a 10%

URL
https://www.inovar-imoveis.com/imovel/16689015/lote-venda-antonio-carlos-mg-vale-do-ipe

AMOSTRA 4

R$ 600.000,00

Endereço
Estrada, 0/0 , Vale do Ipê

Tipo do Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
2

Qtd. Vagas
5

Área privativa
120,00

Valor
R$ 600.000,00

Idade aparente
10

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
5000,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://mg.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/terrenos/sitio-a-venda-em-antonio-carlos-mg-com-5-000m-no-vale-do-ipe-1381289845?ts=listing_1100

AMOSTRA 5

R$ 475.000,00

Endereço
Estrada, 0/0 , Vale do Ipê

Tipo do Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
5

Qtd. Banheiros
2

Qtd. Vagas
8

Área privativa
144,00

Valor
R$ 475.000,00

Idade aparente
40

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
12440,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive de 10% a 20%

URL
https://mg.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/terrenos/magnifico-lar-no-vale-do-ipe-1345836959?ts=listing_1100

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**III**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1							
2							
3							
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
5	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	179,83	R$ 2.329,32	0,91	0,209	R$ 1.680,61	R$ 302.223,20
1						
2						
3						
4	120,00	R$ 2.329,32	1,39	0,121	R$ 2.837,80	R$ 340.535,59
5	144,00	R$ 2.329,32	0,49	0,370	R$ 722,00	R$ 103.967,43

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	L Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	1200,00	R$ 80.000,00	R$ 66,67	1,00	0,80	0,83	0,90	-	-	-	-	-	-	0,730	S	R$ 38,93
2	2760,00	R$ 110.000,00	R$ 39,86	1,00	0,80	0,93	1,13	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 33,80
3	2030,00	R$ 80.000,00	R$ 39,41	1,10	0,80	0,89	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 31,21
4	5000,00	R$ 259.464,41	R$ 51,89	1,00	0,80	1,00	0,90	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R$ 37,36
5	12448,00	R$ 371.032,57	R$ 29,81	1,00	0,80	1,12	1,13	-	-	-	-	-	-	1,250	S	R$ 29,81

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 34,22**	**R$ 23,96**	**R$ 44,49**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 34,22**	**R$ 31,55**	**R$ 36,89**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
3.8987	**11.3922**	**1.53**	**0.1559**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
5084,00	**R$ 34,22**	**R$ 173.986,41**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
179,83	**R$ 1.680,61**	**R$ 302.223,20**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 476.209,61**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 476.000,00**
Fator de liquidez	**0.7175**
Valor de venda forçada	**R$ 342.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 476.000,00**

COMENTÁRIOS

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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 11 de Julho 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 do avaliando

Identificação do avaliando

Avaliando

Avaliando

Avaliando

Avaliando

Medidor de energia

Logradouro à esquerda

Logradouro à direita

identificação de logradouro

Vizinho à direita

Vizinho à esquerda

Localização avaliando

Localização amostras