Confidential

Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.	Dossiê:	02.21093
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Avenida Campo Grande, nº 460, Lote 03 da Quadra O, -, Jardim Brasil - Frutal / MG		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	10

Metragens

Área Terreno Total	Matrícula:	720,00m²
	IPTU/ITR:	720,00m²
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	720,00m²
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	310,00m²
	IPTU:	310,00m²
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		310,00m²





Observações impactantes na avaliação

Foi realizada apenas a vistoria externa. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas e demais informações conforme matrícula.
Existem indícios de que o imóvel se encontra ocupado, a fachada encontra-se bem preservada.
Dados extraídos da Matrícula nº 58.002 do Registro de imóveis da Comarca de Frutal - MG, IPTU com inscrição imobiliária nº 01.031.0000O.003.000.

Indício de contaminação ambiental

Não existem indícios de contaminação no local ou em seu entorno.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R$ 143.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 105.000,00	% Desc:	-26,57%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 1.683.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 1.242.000,00	% Desc:	-26,20%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc:	-
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC	1,00				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 1.826.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 1.347.000,00**	**% Desc:**	**-26,23%**

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	10 meses
Validade do Laudo	12 meses

Data do laudo:	22/04/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	07/04/2026				
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408	ART nº:	-

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 1.826.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	14,75%	Taxa Selic
Manutenção/Administração	0,55%	ao mês	Inflação média ao ano	3,81%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,60%	ao mês	Custo financeiro	10,54%	ao ano
Total 1	**1,17%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,88%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 2,05% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 10 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 73,77% R$ 1.347.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo	

Considerações

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Santander

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	**BANCO SANTANDER S/A.**		
Dossiê:	02.21093		
Matrícula:	nº 58.002 do Registro de imóveis da Comarca de Frutal - MG		
Inscrição imobiliária:	IPTU com inscrição imobiliária nº 01.031.0000O.003.000.		
Logradouro:	Avenida Campo Grande	**Nº**	460
Complemento:	Lote 03 da Quadra O	**Empreendimento:**	-
CEP:	38204-306	**Bairro:**	Jardim Brasil
Cidade:	Frutal	**UF:**	MG



2 - AVALIAÇÃO

Valor de mercado:	Valor de Liquidação:
R$ 1.826.000,00	**R$ 1.347.000,00**
(Um milhão oitocentos e vinte e seis mil reais)	**(Um milhão trezentos e quarenta e sete mil reais)**

Prazo de venda:
10 meses

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

DIMENSÕES

Privativa coberta	Privativa descoberta	Comum	Total	Fração ideal
0,00m²	0,00m²	0,00m²	0,00m²	100,00000%

Averbada	Não averbada	Total (av. + não av.)	Terreno	Testada
310,00m²	0,00m²	310,00m²	720,00m²	24,00m

CARACTERÍSTICAS

Tipo	Uso	Ocupação	Implantação	Imóvel habitado?
Casa	Residencial	Unifamiliar	Isolado	Sim

Padrão construtivo	Idade	Estado de conservação
Superior - Mínimo	10	Regular

Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas cobertas	Vagas descobertas
0	0	0	0	0

Foi realizada vistoria interna?	Imóvel possui condições de habitabilidade?
Não	Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

[x] Água	[x] Esgoto sanitário	[x] Energia elétrica	[x] Iluminação Pública	[ ] Fossa
[x] Pavimentação	[x] Esgoto pluvial	[x] Telefone	[ ] Gás canalizado	[ ] Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

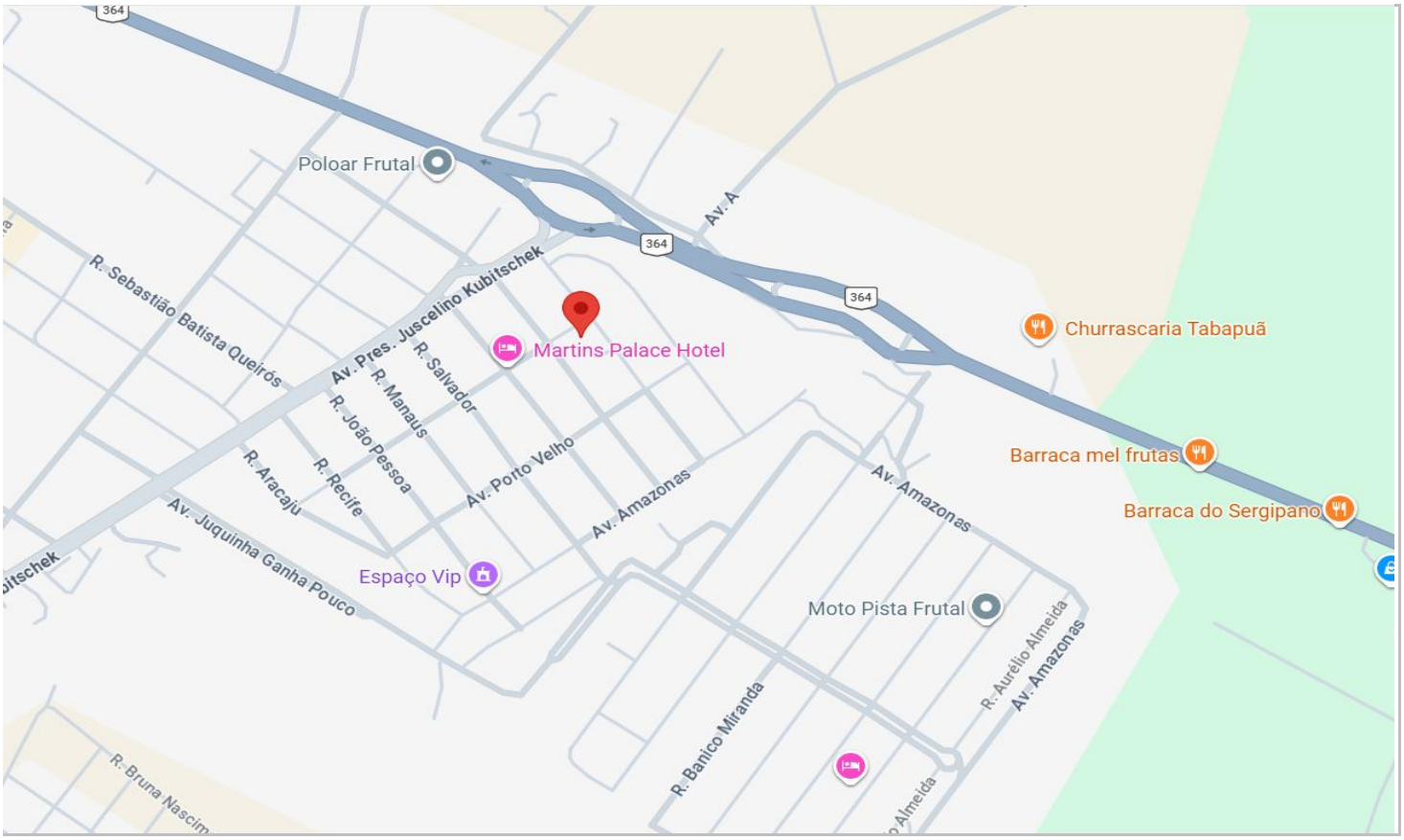
[ ] Metrô	[x] Rede bancária	[x] Lazer	[ ] Aeroporto	[x] Clínicas/Hospitais
[x] Escola	[x] Centro comercial	[x] Parque	[x] Segurança	[x] Coleta de lixo
[x] Ônibus	[ ] Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

[ ] Academia	[ ] Espaço gourmet	[ ] Lavanderia	[ ] Playground	[ ] Salão de festas
[ ] Brinquedoteca	[ ] Interfone	[ ] Piscina	[ ] Quadra	[ ] Sauna
[ ] Churrasqueira	[ ] Jardins	[ ] Pista de cooper	[ ] Salão de jogos	[ ] Vig. Eletrônica

6 - LOCALIZAÇÃO

20°01'21.7"S 48°54'09.0"W





7 - PESQUISA IMOBILIÁRIA — EVOLUTIVO

COMPARATIVO 01 — R$ 75.000,00

Endereço:	**Rua Florianópolis, nº 265**				**Bairro:**	Jardim Brasil	
Cidade:	Frutal	**UF:**	MG	**Fonte:**	Nicasso Magalhães	**Tel.:**	(34) 999744830



CONSTRUÇÃO			→	Terreno
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
-		0	-	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
0,00m²	0	0	0	-
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
360,00m²		12,00m	Meio de quadra	

Valor unitário (área de terreno)
R$ 208,33/m²
VALOR CONSTRUÇÃO
R$ 0,00
VALOR TERRENO
R$ 75.000,00

COMPARATIVO 02 — R$ 75.000,00

Endereço:	**Rua Florianópolis, nº 275**				**Bairro:**	Jardim Brasil	
Cidade:	Frutal	**UF:**	MG	**Fonte:**	Nicasso Magalhães	**Tel.:**	(34) 999744830



CONSTRUÇÃO			→	Terreno
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
-		0	-	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
0,00m²	0	0	0	-
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
360,00m²		12,00m	Meio de quadra	

Valor unitário (área de terreno)
R$ 208,33/m²
VALOR CONSTRUÇÃO
R$ 0,00
VALOR TERRENO
R$ 75.000,00

COMPARATIVO 03 — R$ 70.000,00

Endereço:	**Rua Cachoeira da Fumaça esquina com Rua El Salvador, nº 120**				**Bairro:**	Cidade das Águas	
Cidade:	Frutal	**UF:**	MG	**Fonte:**	Sebastião Imóveis	**Tel.:**	(34) 99974-4842



CONSTRUÇÃO			→	Terreno
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
-		0	-	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
0,00m²	0	0	0	-
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
236,00m²		12,00m	Esquina	

Valor unitário (área de terreno)
R$ 296,61/m²
VALOR CONSTRUÇÃO
R$ 0,00
VALOR TERRENO
R$ 70.000,00

COMPARATIVO 04 — R$ 160.000,00

Endereço:	**R. Arapongas, nº 100**				**Bairro:**	Alto Boa Vista	
Cidade:	Frutal	**UF:**	MG	**Fonte:**	Sebastião Imóveis	**Tel.:**	(34) 99974-4842



CONSTRUÇÃO			→	Terreno
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
-		0	-	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
0,00m²	0	0	0	-
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
538,00m²		12,00m	Meio de quadra	

Valor unitário (área de terreno)
R$ 297,40/m²
VALOR CONSTRUÇÃO
R$ 0,00
VALOR TERRENO
R$ 160.000,00

COMPARATIVO 05 — R$ 55.000,00

Endereço:	**Rua Graciliano Ramos**				**Bairro:**	Residencial Camila Menezes	
Cidade:	Frutal	**UF:**	MG	**Fonte:**	Sebastião Imóveis	**Tel.:**	(34) 99974-4842



CONSTRUÇÃO			→	Terreno
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
-		0	-	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
0,00m²	0	0	0	-
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
201,39m²		10,07m	Meio de quadra	

Valor unitário (área de terreno)
R$ 273,10/m²
VALOR CONSTRUÇÃO
R$ 0,00
VALOR TERRENO
R$ 55.000,00

8 - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

AVALIANDO

CONSTRUÇÃO		→ Casa			TERRENO		
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**		**Topografia**	**Consistência**	
Superior - Mínimo		10	Regular		Plano	Seco	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**	**Área**	**Testada**	**Situação**
310,00m²	0	0	0	-	720,00m²	24,00m	Meio de quadra

CUB-MG (R8-N) | Março/2026	R$ 2.511,72	BASE DE CÁLCULO	VEIU 2007

Comparativo	VU/m²	f.f.	f.l.	f.at.	f.tp.	f.st.	-	-	-	-	F. Homog.	VU/m² Hom.
01	R$ 208,33	0,9000	1,0000	0,9170	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9170	R$ 171,94
02	R$ 208,33	0,9000	1,0000	0,9170	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9170	R$ 171,94
03	R$ 296,61	0,9000	1,0000	0,8699	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8199	R$ 218,86
04	R$ 297,40	0,9000	0,9000	0,9297	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8297	R$ 222,09
05	R$ 273,10	0,9000	1,0000	0,8528	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8528	R$ 209,61

Somatório = R$ 994,43

Valor Unitário Homogeneizado (Média) = R$ 198,89

Limite Inferior (-30%) = R$ 139,22

Limite Superior (+30%) = R$ 258,55

f.f. - Fonte; f.l. - Localização; f.at. - Área de terreno; f.tp. - Topografia; f.st. - Situação; -; -; -; -

9 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área resultante	Valor/m²	Total - Área privativa
0,00m²	1,00	0,00m²	-	-

Área do Terreno (em m²)	Valor/m²	Valor Total
720,00	R$ 198,89	R$ 143.000,00

EDIFICAÇÕES

	Área	Tipo	Padrão	Idade	Conservação	Valor/m²	Valor total
Edificação 01	310,00m²	Casa	Superior - Mínimo	10	Regular	R$ 5.430,00	R$ 1.683.000,00
Edificação 02	0,00m²	-	-	0	-	R$ 0,00	R$ 0,00
Edificação 03	0,00m²	-	-	0	-	R$ 0,00	R$ 0,00
Edificação 04	0,00m²	-	-	0	-	R$ 0,00	R$ 0,00
Edificação 05	0,00m²	-	-	0	-	R$ 0,00	R$ 0,00

Valor total das edificações: **R$ 1.683.000,00**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:		
F.a.m.	**R$ 1.826.000,00**	**(Um milhão oitocentos e vinte e seis mil reais)**
1,00		

10 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	**GRAU**		
	III	**II**	**I**
	≤ 30%	**≤ 40%**	**≤ 50%**
Intervalo de confiança	**17,25%**		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			**III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança **ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário **justificativa** com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)*

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		**R$ 198,89**
Limite superior		**R$ 258,55**
Limite inferior		**R$ 139,22**
Desvio Padrão		**25,02**
Coeficiente de Variação		**12,58%**
Total de elementos saneados		**5**
T de Student		**1,53**
Intervalo de confiança		
Limite Superior	**8,63%**	**R$ 216,04**
Limite Inferior	**-8,63%**	**R$ 181,73**

São Paulo, 22 de abril de 2026

11 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

12 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

13 - CONCLUSÃO

Avaliação válida para o imóvel residencial, situado na Avenida Campo Grande, nº 460, Lote 03 da Quadra O, Bairro Jardim Brasil, Município de Frutal – MG.

Dados extraídos da Matrícula nº 58.002 do Registro de imóveis da Comarca de Frutal - MG, IPTU com inscrição imobiliária nº 01.031.0000O.003.000. e constatações externas feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme documentos (matrícula e IPTU), o avaliando possui área de terreno de 720,00m² e área construída de 310,00m². Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Existem indícios de que o imóvel se encontra ocupado, a fachada encontra-se bem preservada.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do “Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N” publicado mensalmente pelo SINDUSCON.



Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
São Paulo, 22 de abril de 2026

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Medidor de energia



Hidrômetro

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro



Logradouro



Identificação do logradouro



Vizinho à direita



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à frente



Vizinho à frente

ANEXO B | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

