# LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS4598
# RENEGOCIAÇÃO CI

## DADOS DO PEDIDO

| Solicitante | N° da Proposta | Data Solicitação |
|---|---|---|
| **Santander** | **0010358040** | **01/06/2026** |
| Empresa responsável | Avaliador responsável | CREA |
| **VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT** | **Marcos Mansour Chebib Awad** | **5062265096** |
| Proponente | | CPF/CNPJ |
| **RAFAELA BERGMANN STRADA DE OLIVEIRA** | | **069.275.247-11** |

## DADOS DO IMÓVEL

| Endereço | Número | Complemento | |
|---|---|---|---|
| **Rua José Ferreira de Moraes** | **93** | | |
| Bairro | Municipio | UF | CEP |
| **Jardim Aeroporto** | **Alfenas** | **MG** | **37130778** |
| Tipo do imóvel | Matrícula | Núm. Registro de Imóveis | |
| **Casa** | **5.599** | **CRI de Alfenas/MG** | |

## RESUMO




**METODOLOGIA APLICADA**

**Outra**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

**II**

**GRAU DE PRECISÃO**

**III**

**VALOR DE MERCADO**

**R$ 686.000,00**

**VALOR DE VENDA FORÇADA**

**R$ 480.000,00**

## QUESTIONÁRIO

### 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)**
15

**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 - N° Pavimentos da Unidade**
1

**11 - N° de Banheiros**
1

**12 - N° de Dormitórios**
1

**13 - N° de Vagas Cobertas**
0

**14 - N° de Vagas Descobertas**
0

**15 - N° de Vagas Privativas**
0

**16 - Fachada Principal**
Pintura

**17 - Esquadrias**
Alumínio

**18 - Área Privativa (em m²)**
199,45

**19 - Área Comum (em m²)**
0,00

**20 - Área Total (em m²)**
199,45

**21 - Área Averbada (em m²)**
199,45

**22 - Área não Averbada (em m²)**
0,00

**23 - Face do Imóvel**
Norte

**24 - Cômodos**

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - |

### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**01 - Região**
Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

**03 - Tipo de Pavimentação**
Asfalto

**04 - Restritivos**
Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

**06 - Localização**
Urbano

**07 - Valor dos Imóveis da Região**
Crescente

**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

**13 - Fatores Valorizantes**
Nenhum

### TERRENO

**01 - Topografia**
Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**
Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m²)**
300,00

**04 - Testada/Frente (em metros)**
12,00

**05 - Fundos (em metros)**
0,00

**06 - Lado Direito (em metros)**
0,00

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**
0,00

**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?**
Não

**07 - Observações**
Trata-se de imóvel isolado.

**08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?**
Sim

**09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?**
Sim

**10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?**
Sim

**11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?**
Sim

**12 - O imóvel possui características uni-familiares?**
Sim

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

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

**15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?**
Sim

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

**17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?**
Não

### CONCLUSÃO

**01 - Tipo do Acompanhante**
Outros - -

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**
-

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**
-

**04 - Observações Finais**
-

## AMOSTRAS

### AMOSTRA 1

R$ 1.050.000,00



Endereço
**Rua Altino Bastos Carneiro, s/n , Jardim Aeroporto**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **3** | **4** | **5** |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **230,00** | **R$ 1.050.000,00** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **5** | **Médio** | **Nova|Regular** |

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

URL
**https://www.rogeriomoura.com/imovel/casa-alfenas-3-quartos-230-m/CA1571-ROA?from=sale**

### AMOSTRA 2

R$ 795.000,00



Endereço
**Rua João Anny Rey, s/n , Jardim Aeroporto**

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

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **221,00** | **R$ 795.000,00** |

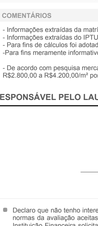
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **15** | **Médio** | **Regular** |

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

URL
**https://www.rogeriomoura.com/imovel/casa-alfenas-3-quartos-221-m/CA4751-ROA?from=sale**

### AMOSTRA 3

R$ 800.000,00



Endereço
**Rua Mauro Borin, s/n , Jardim Aeroporto**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **3** | **3** | **3** |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **213,00** | **R$ 800.000,00** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **15** | **Médio** | **Nova|Regular** |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|---|---|---|
| **300,00** | **Médio** | **Declive até 5%** |

URL
**https://www.rogeriomoura.com/imovel/casa-alfenas-3-quartos-213-m/CA3557-ROA?from=sale**

### AMOSTRA 4

R$ 650.000,00



Endereço
**Rua Salvador Quesada, s/n , Jardim Aeroporto**

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

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **203,00** | **R$ 650.000,00** |

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

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

URL
**https://dekathama.com.br/comprarimg/alfenas/jardim-aeroporto/casa/73928256**

### AMOSTRA 5

R$ 900.000,00



Endereço
**Rua Iara Coelho Hollanda, s/n , Jardim Aeroporto III**

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

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **280,00** | **R$ 900.000,00** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **10** | **Médio** | **Nova|Regular** |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|---|---|---|
| **320,00** | **Médio** | **Acima até 10%** |

URL
**https://dekathama.com.br/comprarimg/alfenas/jardim-aeroporto/casa/78061421**

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
|---|---|---|
| **Outra** | **III** | **II** |

### QUADRO DE RESUMO

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação | **R$ 686.000,00** |
| Fator de liquidez | **0,7000** |
| Valor de venda forçada | **R$ 480.000,00** |

### AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | **R$ 686.000,00** |

### COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 5.599 do Registro de Imóveis Comarca de Alfenas - MG: Terreno com 300,00 m² e construção com 199,45m².
- Informações extraídas do IPTU nº 9576: Terreno com 300,00 m² e construção com 199,45m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 199,45 m² e área de terreno de 300,00 m²
-Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$200.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$2.800,00 a R$4.200,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 12 de Junho de 2026

**Marcos Mansour Chebib Awad**
5062265096

- 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




Identificação da casa




Fachada




Fachada




Fachada




Fachada



Placa da rua




Vista da rua




Vista da rua




Vizinho




Vizinho




Vizinho

Validar

**Cliente:** Banco
**Local:** R. Jurá Ferreira de Morair, 93 - Jardim Aeroporto, Alfenas - MG, 37130-778
**Data Base:**
**Proposta:**
**Elaborador:**
**Conferente:**

| Nº do item | Endereço | Contato | Valor de Compra/Venda (R$) | Área do terreno (m²) | Área construída (m²) | Especulação | Fator oferta | Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²) | Padrão Construtivo e Estado de Conservação | | | | | | | Terreno | | | | Data |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | Padrão (IBAPE) | Fator (IBAPE) | Idade Estimada (anos) | Vida Referencial (anos) | Estado de conservação (IBAPE) | Fac | Parcela do Benfeitoria | Localização | Nota de Localização | Esquina | Parcela do Terreno | |
| 1 | R. Altina Bartar Carneiro, stn - Jardim Aeroporto, Alfenas - MG, 37130-816 | Rogério Moura Negócios Imobiliários - (35) 3011-0102 | 1.050.000,00 | 300,00 | 230,00 | Normal | 0,90 | 4.108,70 | Casa Padrão Média (+) | 2,355 | 5 | 70 | b | 0,967 | 80% | Privilegiada | 10,00 | Não | 20% | junho-26 |
| 2 | R. João Anny Rey, stn - Jardim Aeroporto, Alfenas - MG, 37130-820 | Rogério Moura Negócios Imobiliários - (35) 3011-0102 | 795.000,00 | 300,00 | 221,00 | Normal | 0,90 | 3.237,56 | Casa Padrão Média | 2,154 | 15 | 70 | c | 0,878 | 80% | Privilegiada | 10,00 | Não | 20% | junho-26 |
| 3 | R. Maura Barin, stn - Jardim Aeroporto, Alfenas - MG, 37130-828 | Rogério Moura Negócios Imobiliários - (35) 3011-0102 | 800.000,00 | 300,00 | 213,00 | Normal | 0,90 | 3.380,28 | Casa Padrão Média | 2,154 | 15 | 70 | b | 0,894 | 80% | Privilegiada | 10,00 | Não | 20% | junho-26 |
| 4 | R. Salvador Quorada, stn - Jardim Aeroporto II, Alfenas - MG, 37130-804 | Dekathama Negócios Imobiliários - (35) 2335-0594 | 650.000,00 | 300,00 | 203,00 | Normal | 0,90 | 2.881,77 | Casa Padrão Média ( ) | 1,903 | 20 | 70 | c | 0,837 | 80% | Privilegiada | 10,00 | Não | 20% | junho-26 |
| 5 | R. Iara Coelho Holanda, stn - Jardim Aeroporto II, Alfenas - MG, 37130-852 | Dekathama Negócios Imobiliários - (35) 2335-0594 | 900.000,00 | 320,00 | 280,00 | Normal | 0,90 | 2.892,86 | Casa Padrão Média | 2,154 | 10 | 70 | b | 0,932 | 80% | Privilegiada | 10,00 | Não | 20% | junho-26 |
| **Av** | **R. Jurá Ferreira de Morair, 93 - Jardim Aeroporto, Alfenas - MG, 37130-778** | - | | **300,00** | **199,45** | - | - | - | **Casa Padrão Média** | **2,154** | **15** | **70** | **c** | **0,878** | - | **Privilegiada** | **10,00** | **Não** | - | - |

| Nº do item | Endereço | Valor de Compra/Venda (R$) | Área construída (m²) | Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²) | Parcela Benfeitoria | Aplicada na Parcela das Benfeitorias | | Aplicada em 100% do valor unitário (R$/m²) | | Aplicada na Parcela do Terreno | | | Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²) | Variação Monetária final (R$/m²) | Valor Homogeneizado (R$/m²) | Fator acumulado | Valor Saneado (R$/m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Fator de Adequação ao Obsolatismo e ao Estado de Conservação (Foc) | Fator Padrão Construtivo | Fator Área | Fator área do terreno / área construída | Parcela Terreno | Fator Transposição | Fator oriente | | | | | |
| 1 | R. Altina Bartar Carneiro, s/n - Jardim Aeroporto, Alfenas - MG, 37130-816 | 1.050.000,00 | 230,00 | 4.108,70 | 80% | 0,908 | 0,915 | 1,036 | 1,044 | 20% | 1,000 | 1,000 | 4.108,70 | -253,04 | 3.855,66 | 0,938 | 3.855,66 |
| 2 | R. João Anny Roy, s/n - Jardim Aeroporto, Alfenas - MG, 37130-820 | 795.000,00 | 221,00 | 3.237,56 | 80% | 1,000 | 1,000 | 1,026 | 1,031 | 20% | 1,000 | 1,000 | 3.237,56 | 185,32 | 3.422,87 | 1,057 | 3.422,87 |
| 3 | R. Maura Barin, s/n - Jardim Aeroporto, Alfenas - MG, 37130-828 | 800.000,00 | 213,00 | 3.380,28 | 80% | 0,983 | 1,000 | 1,017 | 1,020 | 20% | 1,000 | 1,000 | 3.380,28 | 76,99 | 3.457,27 | 1,023 | 3.457,27 |
| 4 | R. Salvador Quorada, s/n - Jardim Aeroporto II, Alfenas - MG, 37130-804 | 650.000,00 | 203,00 | 2.881,77 | 80% | 1,050 | 1,132 | 1,004 | 1,005 | 20% | 1,000 | 1,000 | 2.881,77 | 447,23 | 3.329,01 | 1,155 | 3.329,01 |
| 5 | R. Iara Coelho Holanda, s/n - Jardim Aeroporto II, Alfenas - MG, 37130-852 | 900.000,00 | 280,00 | 2.892,86 | 80% | 0,942 | 1,000 | 1,043 | 1,086 | 20% | 1,000 | 1,000 | 2.892,86 | 239,85 | 3.132,70 | 1,083 | 3.132,70 |
| | | | | | | | | | | | | | | | 3.439,50 | - | 3.439,50 |

| | |
|---|---|
| Valor unitário Saneado (R$/m²) | 3.439,50 |
| Desvio Padrão | 264,63 |
| Saneamento 30% | 4.471,35 |
| Saneamento - 30% | 2.407,65 |
| Coeficiente de variação final | 7,69% |
| Coeficiente de variação inicial | 15,19% |

| Amplitude do intervalo de confiança | |
|---|---|
| Distribuição t | 1,533 |
| Desvio Padrão | 264,63 |
| (1/2) ^ y | 2,24 |
| e | 181,42 |
| Amplitude do intervalo de confiança | 10,55% |

| | | |
|---|---|---|
| Valor de Mercado | R$ | 686.009,01 |
| Valor de mercado arredondado | R$ | 686.000,00 |


AV
Tays Rodrigues - Doces Finos
R. Alferes Domingos Vieira e Silva
Alfenas Tênis Clube
Rod. Permimetral Leste
Av. Marcel Alves Taveira
R. Juscelino Barbosa
RES. AEROPORTO
JARDIM AEROPORTO
La Favoritta - Pizzaria e Esfiharia
Alpha Sports
04
R. Lúcio Leite Amaral
R. Duque de Caxias
E DOS IPÊS
01
02
03
JARDIM AEROPORTO II
Image © 2026 Airbus
R. Pampulha
05
VILA FORMOSA