LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1764
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**00010582849**	**06/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
Alysson Lepri De Padua		**089.738.246-35**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Oito	**S/N**	**L 131 Q H**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Loteamento Residencial Santa Barbara III	**Pratápolis**	**MG**	**37970000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Terreno - Lote	**15.234**	**1º CRI de Pratápolis**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	
R$ 382,99/m²	
R$ 76.598,13	

VALOR DE MERCADO
R$ 77.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 50.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Terreno

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
0

05 - Ano Construção
0

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Outro - Terreno sem benfeitoria

10 - N° Pavimentos da Unidade
0

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
Outro - Terreno sem benfeitoria

17 - Esquadrias
Outro - Terreno sem benfeitoria

18 - Área Privativa (em m²)
200,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
200,00

21 - Área Averbada (em m²)
200,00

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Terreno sem benfeitoria	-	-	-	-

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
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Coleta de Lixo
Escola
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

Novo

11 - Limites do Bairro

santa bárbaras/ centro

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - 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?

Não

03 - Observações

Foi fornecida apenas a matrícula.

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Sim

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Foi fornecida apenas a matrícula.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Não

09 - Observações

A avaliação refere-se a terreno somente.

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Não

11 - Observações

A avaliação refere-se a terreno somente.

12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

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

Não

14 - Observações

A avaliação refere-se a terreno somente.

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

16 - Observações

A avaliação refere-se a terreno somente.

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

Não

18 - Observações

A avaliação refere-se a terreno somente.

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

Sim

20 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Não

21 - Observações

A avaliação refere-se a terreno somente.

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

Não

23 - Observações

A avaliação refere-se a terreno somente.

24 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - engenheiro

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Douglas Valadão

03 - Contato Telefônico Acompanhante

35 999314416

04 - Observações Finais

Terreno Lote 131 Quadra H integrante do Loteamento Residencial Santa Bárbara III situado à Rua Oito, n°S/N - Dados de terreno retirados da Matrícula Nº 057240.2.0015231-19 (15.231).
Localização do lote avaliado com base na planta de loteamento fornecida, sendo corrigida localização indicada no laudo anterior. Planta de loteamento e localização vide anexos.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 80.000,00



Endereço
Rua Clementino José de Morais, 0/- , Santa Bárbara III

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 80.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 2 — R$ 97.000,00



Endereço
Rua Três, 0/- , Santa Bárbara III

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 97.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 3 — R$ 110.000,00



Endereço
Rua Antônio Vitor Lara, 0/- , Santa Bárbara II

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 110.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
350,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 4 — R$ 120.000,00



Endereço
Rua Adão Goulart da Silva, 0/- , Quintas de Santo Antônio

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 120.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
241,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 5 — R$ 80.000,00



Endereço
Rua Pedro Rosa, 0/- , Centro

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 80.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando				0,00	0,000	0	0,000
1	1						
2	1						
3	1						
4	1						
5	1						

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	nu		0,00	0,000		
1						
2						
3						
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	200,00	R$ 80.000,00	R$ 400,00	1,00	0,92	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 368,00
2	200,00	R$ 97.000,00	R$ 485,00	1,00	0,92	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 446,20
3	350,00	R$ 110.000,00	R$ 314,29	1,00	0,92	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 312,27
4	241,00	R$ 120.000,00	R$ 497,93	1,00	0,92	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 476,41
5	250,00	R$ 80.000,00	R$ 320,00	1,00	0,92	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 312,06

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 382,99**	**R$ 268,09**	**R$ 497,89**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 382,99**	**R$ 331,13**	**R$ 434,85**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
75.7952	**19.7903**	**1.53**	**0.2708**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
200,00	**R$ 382,99**	**R$ 76.598,13**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
	R$ 382,99	

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 76.598,13**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 77.000,00**
Fator de liquidez	**0,6500**
Valor de venda forçada	**R$ 50.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 77.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 20 de Julho de 2026



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.

13/07/2026 08:06 20°44'31"S / 46°51'11"W



Terreno sem benfeitorias

13/07/2026 08:06 20°44'31"S / 46°51'11"W



Rua

13/07/2026 08:07 20°44'31"S / 46°51'11"W



Rua

13/07/2026 08:08 20°44'31"S / 46°51'11"W



Rua

13/07/2026 08:09 20°44'31"S / 46°51'11"W



Terreno sem benfeitorias

13/07/2026 08:09 20°44'31"S / 46°51'11"W



Terreno sem benfeitorias

13/07/2026 08:11 20°44'31"S / 46°51'11"W



Terreno sem benfeitorias



CROQUI DE AMOSTRAS



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Vinculação