LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAQ7979
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010474897**	**16/03/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
ALINE MENEGUITI PEREIRA		**104.118.026-82**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Mario Soares Côrtes	**487**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Meia Lua	**Volta Grande**	**MG**	**36720000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**2175**	**1º CRI DE ALÉM PARAÍBA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
720,00m²	147,95m²
R$ 318,52/m²	R$ 3.855,94/m²
R$ 229.332,24	R$ 570.486,53

VALOR DE MERCADO

R$ 800.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 560.000,00

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)** 20
05 - Ano Construção	**06 - Estado de Conservação do Imóvel** Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	**08 - Uso do Imóvel** Residencial
09 - Frente/Testada dos Paredes Alvenaria	**10 - Nº Pavimentos da Unidade** 1
11 - Nº de Banheiros 1	**12 - Nº de Dormitórios** 3
13 - Nº de Vagas Cobertas 3	**14 - Nº de Vagas Descobertas** 0
15 - Nº de Vagas Privativas 3	**16 - Fachada Principal** Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	**18 - Área Privativa (em m²)** 147,95
19 - Área Comum (em m²) 0,00	**20 - Área Total (em m²)** 147,95
21 - Área Averbada (em m²) 147,95	**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
Varanda / Sacada	1	Cerâmico	Pintura	Telhado aparente
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Garagem	1	Cerâmico	Pintura	Laje/Telhado aparente
Edícula	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Laje
Despensa	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Cozinha	2	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Banheiro Social	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	**02 - Infraestrutura Urbana** Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Sanitário 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 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) 720,00	**04 - Testada/Frente (em metros)** 24,00
05 - Fundos (em metros) 24,00	**06 - Lado Direito (em metros)** 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	**08 - Fração Ideal (em %)** 100,00

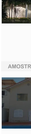
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	**02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?** 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 comprometimentos 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 habitabilidade?** 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 - visitoria externa	**02 - Nome Acompanhante Vistoria** vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	
04 - Observações Finais Coordenadas do imóvel: -21.773644, -42.543283 Casa Nº 487 situado à Av. Mario Soares Corités, Volta Grande - MG, 36720-000 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº2175. Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço com a descrição do nome da rua e identificação numérica.	

Importante ressaltar que, conforme a regra de produto para renegociação, não é realizada vistoria interna do imóvel. Assim, o padrão construtivo e o estado de conservação foram estimados apenas a partir dos aspectos externos observado e inseridos em áreas averbadas, sendo assim para avaliação utilizamos situação paradigma e imóveis assemelhados.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 600.000,00



Endereço
Centro, 0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2

Área privativa	Valor
310,00	R$ 600.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
34	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
310,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-volta-grande-com-garagem-310m2-venda-R5600000-id-2464313275/

AMOSTRA 2 — R$ 1.200.000,00



Endereço
Rua Tenente João Bonfanto, 0 , , Além Paraíba,

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	3	3

Área privativa	Valor
247,00	R$ 1.200.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
536,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-quartos-a-venda-247-m-por-r$-1.200.000-3009619057.html?s_src=Listado&s_agr=personalised_sorting-personalized-NA&s_pills=Churrasqueira&s_pgr=1&s_posn=4

AMOSTRA 3 — R$ 800.000,00



Endereço
Vila Laroca, 0 , , Vila Laroca,

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	2	5

Área privativa	Valor
150,00	R$ 800.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	Médio	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-laroca-alem-paraiba-mg-3699982972.html?s_src=Listado&s_agr=personalised_sorting-personalized-NA&s_pills=Varanda&s_pgr=1&s_posn=22

AMOSTRA 4 — R$ 100.000,00



Endereço
Rua Bolivar Cortes Magalhães, 0 , Parque do Jaraguá

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R$ 100.000,00	

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.instagram.com/mmempimobiliario/p/DY_rLfaFfNv/

AMOSTRA 5 — R$ 120.000,00



Endereço
Parque do Jaraguá, 0 , Parque do Jaraguá

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R$ 120.000,00	

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.instagram.com/mmempimobiliario/p/DWWWKqtFcAG/

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	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
1	34	Regular	60	56,67	0,025	20	0,366
2	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
3	5	Novo(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	147,95	R$ 2.511,72	1,90	0,193	R$ 3.855,94	R$ 570.486,53
1	310,00	R$ 2.511,72	0,92	0,366	R$ 1.463,44	R$ 453.667,52
2	247,00	R$ 2.511,72	1,90	0,193	R$ 3.857,20	R$ 952.752,38
3	100,00	R$ 2.511,72	2,66	0,036	R$ 6.430,97	R$ 643.096,77
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	310,00	R$ 146.332,48	R$ 472,04	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,900	S	R$ 362,35
2	536,00	R$ 247.246,62	R$ 461,28	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,820	S	R$ 340,43
3	350,00	R$ 156.903,23	R$ 448,29	1,00	0,90	0,91	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	0,810	S	R$ 326,81
4	300,00	R$ 100.000,00	R$ 333,33	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,900	S	R$ 270,00
5	360,00	R$ 120.000,00	R$ 333,33	1,00	0,90	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,910	S	R$ 273,00

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra), F6 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 318,52**	**R$ 222,96**	**R$ 414,07**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 318,52**	**R$ 285,97**	**R$ 351,06**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
47,5641	**14,933**	**1,53**	**0,2044**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
720,00	**R$ 318,52**	**R$ 229.333,24**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
147,95	**R$ 3.855,94**	**R$ 570.486,53**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 799.818,77**
Fator de ajuste do mercado	**1,0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 800.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 560.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 800.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 9 de Abril 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 contempla 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, dívidas e eventuais defeitos do imóvel.

07/04/2026 09:10 21°46'24"S / 42°32'35"W



Fachada do avaliando

07/04/2026 09:13 21°46'24"S / 42°32'35"W



Fachada do avaliando

07/04/2026 09:13 21°46'24"S / 42°32'35"W



Fachada do avaliando

07/04/2026 09:15 21°46'24"S / 42°32'36"W



lateral do avaliando

07/04/2026 09:07 21°46'14"S / 42°32'7"W



lateral do avaliando



placa da rua



vista da rua



vista da rua

07/04/2026 09:13 21°46'24"S / 42°32'35"W



vista da rua



vista da rua

07/04/2026 09:12 21°46'24"S / 42°32'36"W



vizinho

07/04/2026 09:13 21°46'24"S / 42°32'35"W



vizinho

07/04/2026 09:14 21°46'24"S / 42°32'36"W



vizinho



Croqui de localização do avaliando



Croqui do polígono do terreno



Croqui de localização das amostras