

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010278904	Data Solicitação 29/08/2024
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente RENATO RAMOS DE FARIAS NETO		CPF/CNPJ 026.112.204-50

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Célia Gonçalves do Carmo	Número 107	Complemento Apartamento 04 - Residencial Villa São João II	
Bairro São João II	Município Prudente de Morais	UF MG	CEP 35720000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 23.270	Núm. Registro de Imóveis 01°	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA PRIVATIVA 70,00m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 2.942,71/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 206.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 144.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	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 - vistoria externa
17 - Esquadrias Outro - vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 70
19 - Área Comum (em m²) 24.5	20 - Área Total (em m²) 94.5
21 - Área Averbada (em m²) 70	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	1	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo

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 - Fração ideal (em %)**

0.25

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?

Não

04 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

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

Não

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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 habitabilidade?

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 - VISTORIA EXTERNA

02 - Nome Acompanhante Vistoria

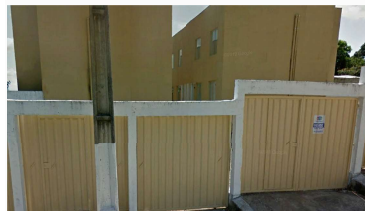
VISTORIA EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante

VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo original de 2021, sem condições de verificação das amostras. A comercialização de imóveis ocorre sem a intermediação de corretores, motivo que foi necessário a busca por imóveis em municípios como Capim Branco, Pedro Leopoldo e Matozinhos. Não consta informação de vaga em documento. Na avaliação não foi considerada vaga.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 160.000,00


Endereço
R Celia Gonçalves do Carmo, 166 , Prudente de Morais

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1

Área privativa	Valor
55,00	R\$ 160.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
70,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Andre	(35) 99404009	Plaza Negócios Imobiliários

AMOSTRA 2 R\$ 200.000,00

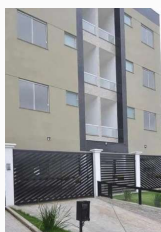

Endereço
R. Joaquim Gonçalves Patrício, 15 , Periperi

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
61,00	R\$ 200.000,00	R\$ 3.278,69

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

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-capim-branco-com-garagem-61m2-venda-RS200000-id-2699612714/>

AMOSTRA 3 R\$ 250.000,00


Endereço
R. José Quintiliano, 123 , Roberto Belizário

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
65,00	R\$ 250.000,00	R\$ 3.846,15

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

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-roberto-belizario-parque-roberto-belizario-pedro-leopoldo-com-garagem-65m2-venda-RS250000-id-2467376479/>

AMOSTRA 4 R\$ 205.448,00


Endereço
R. Bonfim, 0 , Bom Jesus

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	2

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
76,00	R\$ 205.448,00	R\$ 2.703,26

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

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-matozinhos-com-garagem-76m2-venda-RS205448-id-2539991780/>

AMOSTRA 5 R\$ 180.000,00


Endereço
R. Ver. Vicente Moreira Júnior, 0 , Serra Negra

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
45,00	R\$ 180.000,00	R\$ 4.000,00

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

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pedro-leopoldo-com-garagem-45m2-venda-RS180000-id-2467373917/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	55,00	R\$ 2.909,09	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 2.565,82
2	61,00	R\$ 3.278,69	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 2.891,80
3	65,00	R\$ 3.846,15	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 3.392,30
4	76,00	R\$ 2.703,26	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 2.335,62
5	45,00	R\$ 4.000,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 3.528,00
		R\$ 3.347,44												R\$ 2.942,71

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.942,71	R\$ 2.059,90	R\$ 3.825,52

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.942,71	R\$ 2.590,83	R\$ 3.294,59
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
514.2716	17.4761	1.53	0.2392

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
70,00	R\$ 2.942,71	R\$ 205.989,60

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 205.989,60
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 144.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 206.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 25 de Outubro de 2024



Celso Iazzetti
0600891382

- 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.



vista da fachada



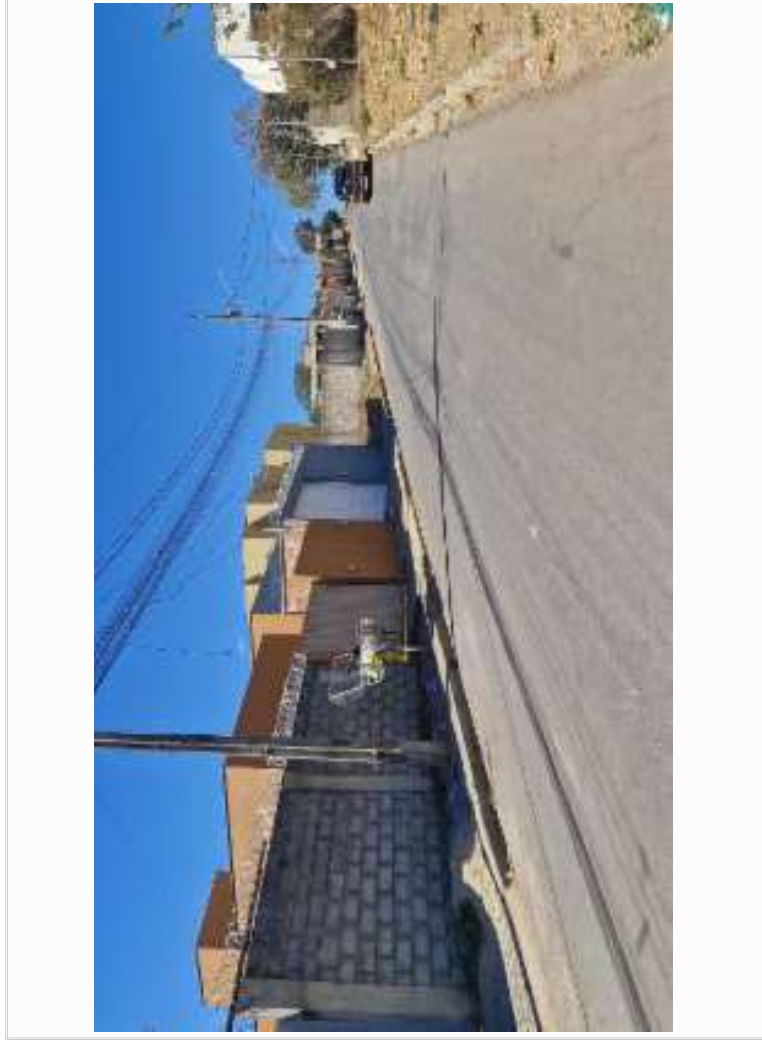
id predial



vista da fachada / vizinhos



vista do logradouro



vista do logradouro



vista do logradouro



vista do logradouro



vista da fachada/vizinhos