

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010346352	Data Solicitação 27/06/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente ROLLANDER SILVA BORGES DE SA	CPF/CNPJ 114.448.806-08	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Promotor Oswaldo Afonso Borges	Número 620	Complemento		
Bairro Presidente Roosevelt	Município Uberlândia	UF MG	CEP 38401050	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 1.286	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI UBERLANDIA- MG		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 317.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 222.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		15		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
0		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		1		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
1		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
1		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		128		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0		128		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
0		128		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-

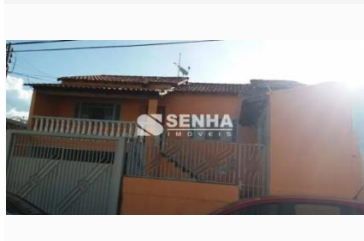
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
-	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
150	10
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
10	15
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
15	100

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - -	-
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
-	-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Albertino Silva, s/n , Presidente Roosevelt	
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos
	Casa	3
	Qtd. Banheiros	1
	Qtd. Vagas	3
	Área privativa	Valor
	130,00	R\$ 350.000,00
	Idade aparente	Padrão de acabamento
	25	Médio
	Estado de conservação	Regular
	Área do terreno	Padrão terreno
	250,00	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-presidente-roosevelt-bairros-uberlandia-com-garagem-130m2-venda-RS350000-id-2667189495/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2		R\$ 550.000,00
	Endereço Rua Doutor Leopoldo de Castro, s/n , Presidente Roosevelt	
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos
	Casa	3
	Qtd. Banheiros	3
	Qtd. Vagas	3
	Área privativa	Valor
	225,00	R\$ 550.000,00
	Idade aparente	Padrão de acabamento
	10	Médio
	Estado de conservação	NovoRegular
	Área do terreno	Padrão terreno
	300,00	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-presidente-roosevelt-bairros-uberlandia-com-garagem-225m2-venda-RS550000-id-2817344343/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3		R\$ 380.000,00
	Endereço Rua Rufina Arantes, s/n , Presidente Roosevelt	
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos
	Casa	2
	Qtd. Banheiros	1
	Qtd. Vagas	1
	Área privativa	Valor
	180,00	R\$ 380.000,00
	Idade aparente	Padrão de acabamento
	30	Médio
	Estado de conservação	Regular
	Área do terreno	Padrão terreno
	200,00	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-presidente-roosevelt-bairros-uberlandia-com-garagem-180m2-venda-RS380000-id-2737732308/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4		R\$ 450.000,00
	Endereço Rua João Clemente de Oliveira, s/n , Presidente Roosevelt	
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos
	Casa	3
	Qtd. Banheiros	2
	Qtd. Vagas	3
	Área privativa	Valor
	158,00	R\$ 450.000,00
	Idade aparente	Padrão de acabamento
	20	Médio
	Estado de conservação	Regular
	Área do terreno	Padrão terreno
	200,00	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-presidente-roosevelt-bairros-uberlandia-com-garagem-158m2-venda-RS450000-id-2774899239/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5		R\$ 480.000,00
	Endereço Rua João Clemente de Oliveira, s/n , Presidente Roosevelt	
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos
	Casa	3
	Qtd. Banheiros	1
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	Valor
	140,00	R\$ 480.000,00
	Idade aparente	Padrão de acabamento
	20	Médio
	Estado de conservação	Regular
	Área do terreno	Padrão terreno
	200,00	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-presidente-roosevelt-bairros-uberlandia-com-garagem-140m2-venda-RS480000-id-2774899239/?source=ranking%2Crp

AValiação do Imóvel

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 317.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 222.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 317.000,00

COMENTÁRIOS	
- Informações extraídas da matrícula nº 1.286 do Registro de Imóveis de Uberlândia - MG: Terreno com 150,00 m² e Casa de morada - Não informa área construída. - Informações extraídas do IPTU nº 00.02.0102.14.05.0005.0000: Terreno com 162,00 m² e Construção com 128,00 m². - Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 128,00 m² e área de terreno de 150,00 m². - Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$145.000,00. - De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.100,00 a R\$3.500,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. - Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 2 de Julho de 2025	
	
Marcos Mansour Chebib Awad	
5062265096	
■ Declaro que não tenho interesse pessoal 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 analisado, 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 do logradouro



Vista da rua lado esquerdo



Vista da rua lado direito



Fachada 2

OS: 0010346352

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Promotor Oswaldo Afonso Borges, 620

Andar:

Complemento:

CEP: 38401-050

Bairro:Presidente Roosevelt

Cidade: Uberlândia - MG

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 128,00Unitário ($R\$/m^2$): 2.473,49Valor ($R\%$): 316.607,30Valor adotado ($R\%$):
317.000,00

OS: 0010346352

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Albertino Silva, s/n				
CEP: 38401-220		Bairro: Presidente Roosevelt		Cidade: Uberlândia - MG
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Ivan Negócios Imobiliários			Contato:	Telefone: (34) 3256-3000
Área Construída: 130,00 m²		Data: 02/07/2025	Valor: R\$ 350.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cD0xIDM3ETM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Dr. Leopoldo de Castro, s/n				
CEP: 38401-064		Bairro: Presidente Roosevelt		Cidade: Uberlândia - MG
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Delta Imoveis		Contato:	Telefone: (34) 9963-77195	
Área Construída: 225,00 m²		Data: 02/07/2025	Valor: R\$ 550.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gD0xIDM3ETM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Rufina Arantes, s/n				
CEP: 38401-004		Bairro: Presidente Roosevelt		Cidade: Uberlândia - MG
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 30 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Ivan Negócios Imobiliários			Contato:	Telefone: (34) 3256-3000
Área Construída: 180,00 m²		Data: 02/07/2025	Valor: R\$ 380.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kD0xIDM3ETM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Ernesto Vicentini, s/n				
CEP: 38401-062		Bairro: Presidente Roosevelt		Cidade: Uberlândia - MG
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Senha Imóveis		Contato:	Telefone: (34) 3219-0005	
Área Construída: 158,00 m²		Data: 02/07/2025	Valor: R\$ 450.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AT0xIDM3ETM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua João Clemente de Oliveira, s/n						
CEP: 38401-128		Bairro: Presidente Roosevelt		Cidade: Uberlândia - MG		
Nº vagas: 2		Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: Rotina Imobiliária			Contato:		Telefone: (34) 3239-5000	
Área Construída: 140,00 m²		Data: 02/07/2025		Valor: R\$ 480.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ET0xIDM3ETM						

Cálculo do Valor do Imóvel

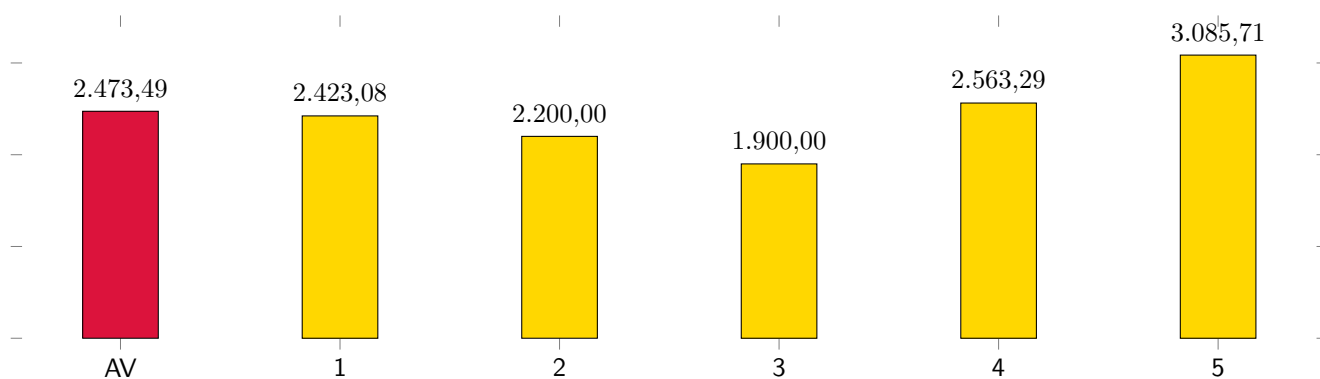
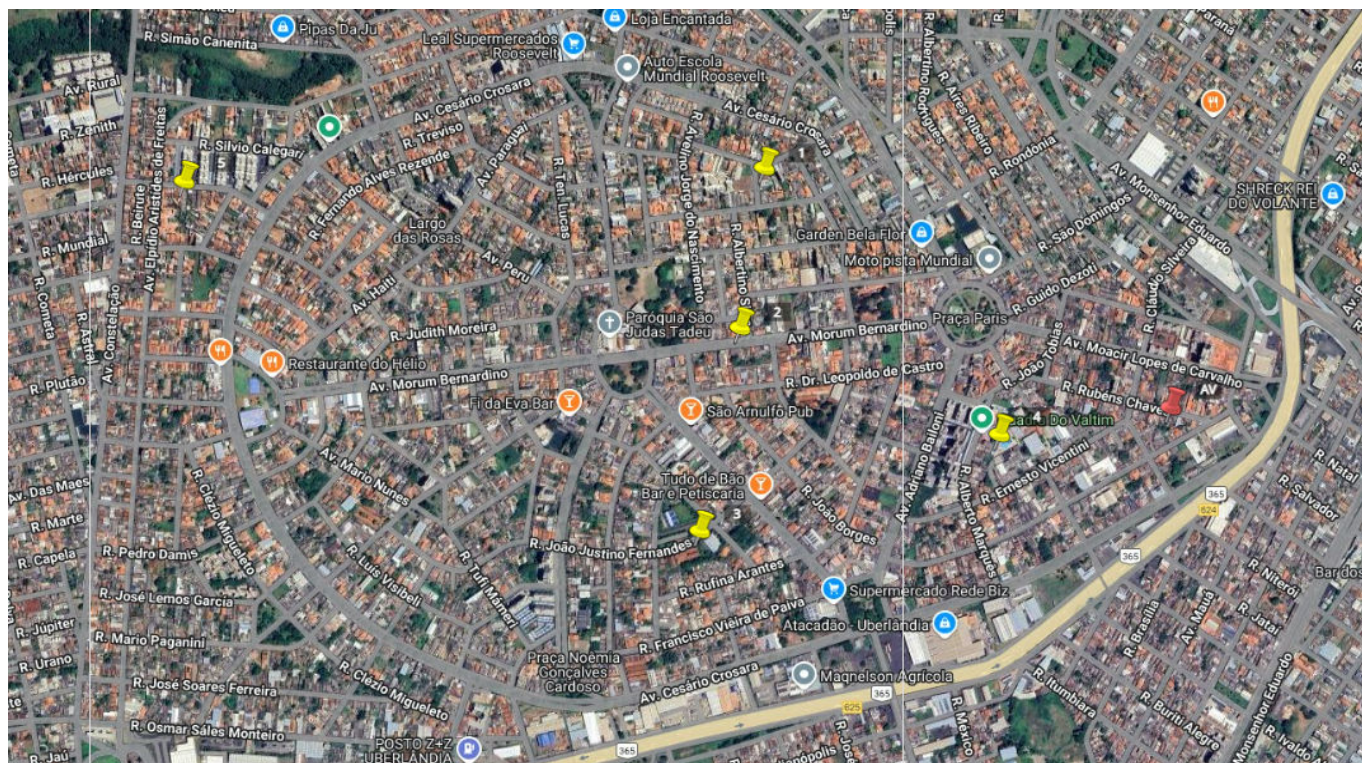
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	350.000,00	130,00	0,9	2.423,08	55	1,1107	1,1319	1,0039	0,7806	1,0000	1,0000	-198,87	2.224,21	0,9179	2.224,21
2	550.000,00	225,00	0,9	2.200,00	55	0,9421	1,0000	1,0731	0,9375	1,0000	1,0000	-46,81	2.153,19	0,9787	2.153,19
3	380.000,00	180,00	0,9	1.900,00	55	1,1852	1,1319	1,0435	1,0270	1,0000	1,0000	465,37	2.365,37	1,2449	2.365,37
4	450.000,00	158,00	0,9	2.563,29	55	1,0499	1,0000	1,0541	0,9622	1,0000	1,0000	111,99	2.675,29	1,0437	2.675,29
5	480.000,00	140,00	0,9	3.085,71	55	1,0499	1,0000	1,0227	0,9057	1,0000	1,0000	-136,29	2.949,42	0,9558	2.949,42
AV		128,00													2.473,49

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.473,49	332,96	3.215,54	1.731,45	13,46	18,46	316.607,30

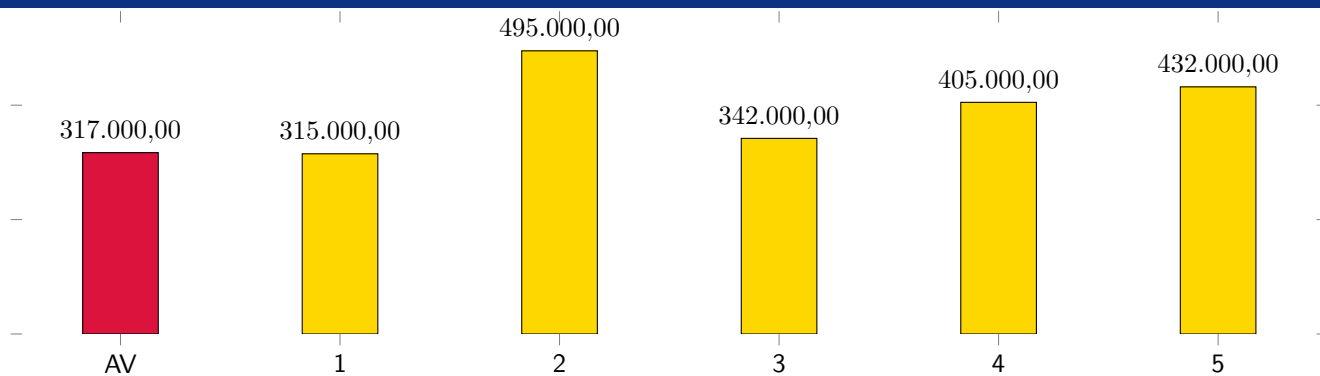
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 317.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta