

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010357561	Data Solicitação 17/10/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente OTACILIO ROSA JUNIOR	CPF/CNPJ 030.121.536-75	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Álvaro Franca	Número 417	Complemento APTO 202		
Bairro Sol Nascente	Município Cataguases	UF MG	CEP 36774406	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 19.430	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE CATAGUASES -		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
79,82m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 2.485,00/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 198.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 139.000,00

QUESTIONÁRIO

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)

30

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

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

Pintura

17 - Esquadrias

Madeira

18 - Área Privativa (em m²)

79,82

19 - Área Comum (em m²)

9,78

20 - Área Total (em m²)

89,60

21 - Área Averbada (em m²)

89,60

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
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

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 Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

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 - Fração ideal (em %)

0,15

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 de 2023. Não consta informação de vaga em documento

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 300.000,00



Endereço

Rua Ofélia Resende, 400/apto 2 , Menezes

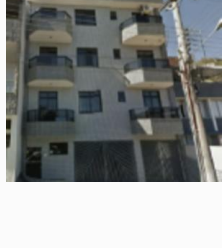
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
96,33	R\$ 300.000,00	R\$ 3.114,29	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL

https://mg.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/moveis/apartamento-para-venda-com-3-quartos-em-cataguases-com-desconto-de-48-10-1369803368?lis=listing_1001

AMOSTRA 2

R\$ 250.000,00



Endereço

Rua Altamiro Peixoto, 305 , Haidee

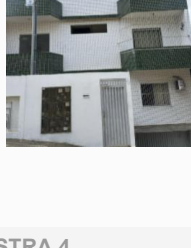
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
63,00	R\$ 250.000,00	R\$ 3.968,25	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL

https://mg.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/moveis/vendo-apartamento-de-2-quartos-na-rua-altamiro-peixoto-em-cataguases-1434437406?lis=listing_1001

AMOSTRA 3

R\$ 170.000,00



Endereço

Rua Paraiba, s/n , Carijós

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
42,00	R\$ 170.000,00	R\$ 4.047,62	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL

https://mg.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/moveis/venda-143593505?lis=listing_1001

AMOSTRA 4

R\$ 330.000,00



Endereço

Avenida Eudaldo Lessa, s/n , Popular

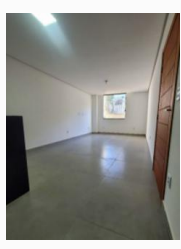
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	4	3	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
120,00	R\$ 330.000,00	R\$ 2.750,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

https://mg.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/moveis/vende-se-e-ou-troca-se-1438054216?lis=listing_1001

AMOSTRA 5

R\$ 285.000,00



Endereço

Rua João Augusto de Souza, s/n , Fátima

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
85,00	R\$ 285.000,00	R\$ 3.352,94	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL

https://mg.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/moveis/apartamento-granjaria-2-quartos-1432837945?lis=listing_1001

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

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	96,33	R\$ 3.114,29	0,90	1,00	1,00	0,80	-	-	-	-	-	0.800	S	R\$ 2.242,29
2	63,00	R\$ 3.968,25	0,90	0,97	1,00	0,80	-	-	-	-	-	0.770	S	R\$ 2.750,00
3	42,00	R\$ 4.047,62	0,90	0,97	1,00	0,80	-	-	-	-	-	0.770	S	R\$ 2.805,00
4	120,00	R\$ 2.750,00	0,90	0,97	1,00	0,90	-	-	-	-	-	0.870	S	R\$ 2.153,25
5	85,00	R\$ 3.352,94	0,90	0,97	1,00	0,85	-	-	-	-	-	0.820	S	R\$ 2.474,47
		R\$ 3.446,62												R\$ 2.485,00

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.485,00	R\$ 1.739,50	R\$ 3.230,50

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.485,00	R\$ 2.285,02	R\$ 2.684,99
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
292.276	11.7616	1.53	0.161

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
79,82	R\$ 2.485,00	R\$ 198.352,90

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 198.352,90
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 139.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 198.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 27 de Outubro de 2025



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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



vista parcial da fachada do edifício



vista parcial da fachada do edifício



vista parcial da fachada do edifício



vista parcial da fachada do edifício



vista parcial da rua



vista parcial da rua