

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010220795</b>	Data Solicitação <b>19/05/2025</b>
Empresa responsável <b>VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	CREA <b>5062265096</b>
Proponente <b>ANDREIA LOURDES ZANON</b>		CPF/CNPJ <b>041.399.716-22</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Avenida Milton Campos</b>	Número <b>50</b>	Complemento <b>Apartamento nº204, 2º Pavimento</b>	
Bairro <b>Europeu</b>	Município <b>Caeté</b>	UF <b>MG</b>	CEP <b>34800000</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>16.979</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01º CRI CAETÉ - MG</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 252.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 176.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 80.85
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 19.97	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 100.82
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 100.82	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> -	<b>02 - Unidades por Andar</b> -
<b>03 - N° Total de Unidades</b> -	<b>04 - N° de Elevadores</b> -
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> -	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Regular
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone Vigilância Eletrônica	

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

TERRENO	
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 6.04	

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

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

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1		R\$ 220.000,00
	Endereço <b>Avenida Miltom Campos, 50 , Europeu</b>	
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 1
<b>Área privativa</b> 80,00	<b>Valor</b> R\$ 220.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 2.750,00
<b>Idade aparente</b> 15	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Regular
<b>Contato</b> Lucélio Márcio	<b>Telefone Contato</b> (31) 4447089	

AMOSTRA 2		R\$ 230.000,00
	Endereço <b>Avenida Miltom Campos, 50 , Europeu</b>	
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 1
<b>Área privativa</b> 80,00	<b>Valor</b> R\$ 230.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 2.875,00
<b>Idade aparente</b> 15	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Regular
<b>Contato</b> Lucélio Márcio	<b>Telefone Contato</b> (31) 4447089	

AMOSTRA 3		R\$ 368.630,00
	Endereço <b>R. Dr. Hezick Muzzi, 177 , Santo Antônio</b>	
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 3
<b>Área privativa</b> 80,00	<b>Valor</b> R\$ 368.630,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 4.607,88
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova Regular
<b>URL</b> <a href="https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-em-hezick-muzzi-santo-antonio-2984106257.html">https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-em-hezick-muzzi-santo-antonio-2984106257.html</a>		

AMOSTRA 4		R\$ 164.250,00
	Endereço <b>R. Francisco Brandão, 161 , Santo Antônio</b>	
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 1
<b>Área privativa</b> 60,00	<b>Valor</b> R\$ 164.250,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 2.737,50
<b>Idade aparente</b> 25	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Regular
<b>URL</b> <a href="https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-em-santo-antonio-santo-antonio-2998754732.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-em-santo-antonio-santo-antonio-2998754732.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>		

AMOSTRA 5		R\$ 380.000,00
	Endereço <b>R. Padre Teles, 446 , V. São Geraldo</b>	
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 3
<b>Área privativa</b> 81,36	<b>Valor</b> R\$ 380.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 4.670,60
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova Regular
<b>URL</b> <a href="https://imobiliariabaraodecocais.com.br/imovel/121/VENDA/apartamento-3-quartos-pto-201-padre-teles-446-v-sao-geraldo-barao-de-cocais/">https://imobiliariabaraodecocais.com.br/imovel/121/VENDA/apartamento-3-quartos-pto-201-padre-teles-446-v-sao-geraldo-barao-de-cocais/</a>		

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 252.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 176.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 252.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

- Informações extraídas da matrícula nº 16.979 do Registro de Imóveis de Caeté - MG: Área privativa de 80,85m², área comum de 19,97m² e área total com 100,82m² - Fração ideal de 6,04%  
 - Informações extraídas do IPTU nº 11014604500010: Construção com 100,82m².  
 - Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 80,85m²

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01 e 02, que variam de R\$2.700,00 a R\$2.900,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Trata-se de imóvel localizado em Caeté, município brasileiro do estado de Minas Gerais, com população estimada em 38.776 habitantes (IBGE 2021). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Também foi possível observar a inexistência de imobiliárias e corretores autônomos na cidade, onde para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para a cidade vizinha de Barão dos Cocais que possui similares características mercadológicas.

- 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.

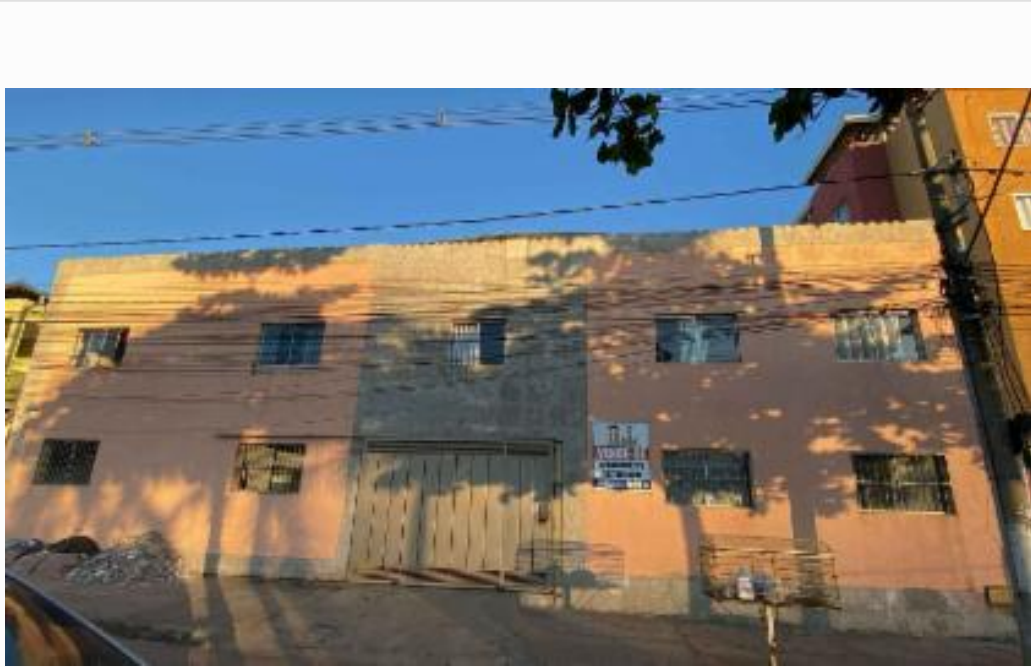
- Imóvel pertencente ao Condomínio Morada dos Anjos, conforme documentação fornecida.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 22 de Maio de 2025

**Marcos Mansour Chebib Awad**  
5062265096

- 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.



Fachada



ID



Rua 1



Rua 2



Rua 3



Vizinho lateral 1



Vizinho lateral 2

OS: 0010220795

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento: Morada dos Anjos

Logradouro: Avenida Miltom Campos, 50

Andar:

Complemento: Apartamento n°204, 2°  
Pavimento- Ed Morada dos Anjos

CEP: 34800-000

Bairro:Europeu

Cidade: Caeté - MG

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 80,85Unitário (R\$/ $m^2$ ): 3.117,24

Valor (R\$): 252.029,20

Valor adotado (R\$):  
252.000,00

OS: 0010220795


## Elemento Comparativo 1

Endereço: Avenida Miltom Campos, 50				
CEP: 34800-000	Bairro: Europeu	Cidade: Caeté - MG		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária:	Contato: Lucélio Márcio	Telefone: (31) 9444-7089		
Área Privativa: 80,00 m <sup>2</sup>	Data: 21/05/2025	Valor: R\$ 220.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AD0yEjMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AD0yEjMOETM</a>				


## Elemento Comparativo 2

Endereço: Avenida Miltom Campos, 50				
CEP: 34800-000	Bairro: Europeu	Cidade: Caeté - MG		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária:	Contato: Lucélio Márcio	Telefone: (31) 9444-7089		
Área Privativa: 80,00 m <sup>2</sup>	Data: 21/05/2025	Valor: R\$ 230.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ED0yEjMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ED0yEjMOETM</a>				


## Elemento Comparativo 3

	Endereço: R. Dr. Hezick Muzzi, 177				
	CEP: 34800-000	Bairro: Santo Antônio	Cidade: Caeté - MG		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Newcore	Contato:	Telefone: (11) 4580-4274		
	Área Privativa: 80,00 m <sup>2</sup>	Data: 21/05/2025	Valor: R\$ 368.630,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ID0yEjMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ID0yEjMOETM</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: R. Francisco Brandão, 161				
	CEP: 34800-000	Bairro: Santo Antônio	Cidade: Caeté - MG		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Newcore	Contato:	Telefone: (11) 4580-4274		
	Área Privativa: 60,00 m <sup>2</sup>	Data: 21/05/2025	Valor: R\$ 164.250,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MD0yEjMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MD0yEjMOETM</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: R. Padre Téles, 446				
	CEP: 35970-000	Bairro: V. São Geraldo	Cidade: Barão dos Cocais - MG		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Imobiliária Barão dos Cocais	Contato:	Telefone: (31) 9878-11496		
	Área Privativa: 81,36 m <sup>2</sup>	Data: 21/05/2025	Valor: R\$ 380.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QD0yEjMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QD0yEjMOETM</a>				

OS: 0010220795

## Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	220.000,00	80,00	0,95	2.612,50	80	1,0000	1,0000	0,9974	1,0000	1,0000	1,0000	-6,89	2.605,61	0,9974	2.605,61
2	230.000,00	80,00	0,95	2.731,25	80	1,0000	1,0000	0,9974	1,0000	1,0000	1,0000	-7,21	2.724,04	0,9974	2.724,04
3	368.630,00	80,00	0,95	4.377,48	80	0,8924	0,9075	0,9974	1,0000	1,0000	1,0000	-712,17	3.665,31	0,8373	3.665,31
4	164.250,00	60,00	0,95	2.600,63	80	1,1445	1,0000	0,9281	1,0000	1,0000	1,0000	113,73	2.714,35	1,0437	2.714,35
5	380.000,00	81,36	0,95	4.437,07	80	0,9327	0,9075	1,0016	1,0000	1,0000	1,0000	-560,16	3.876,91	0,8738	3.876,91

## Resumo dos Resultados

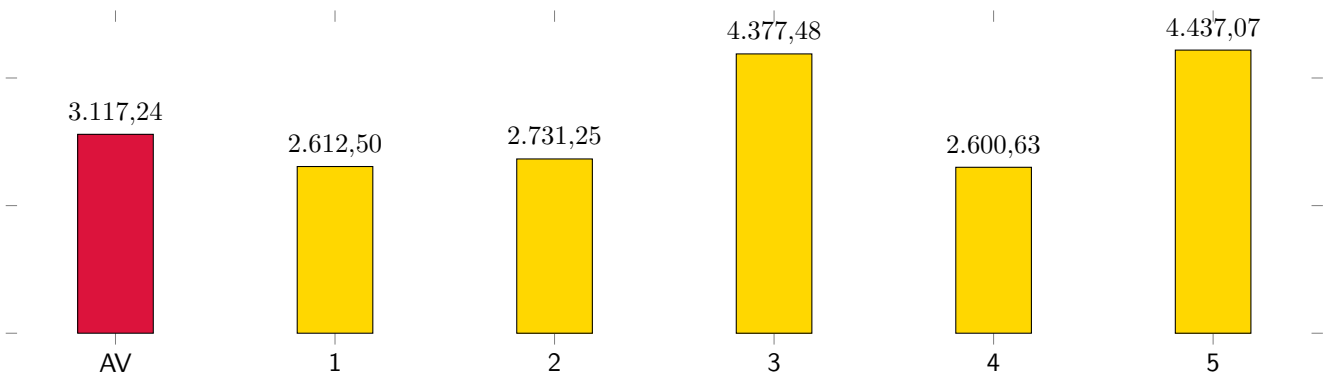
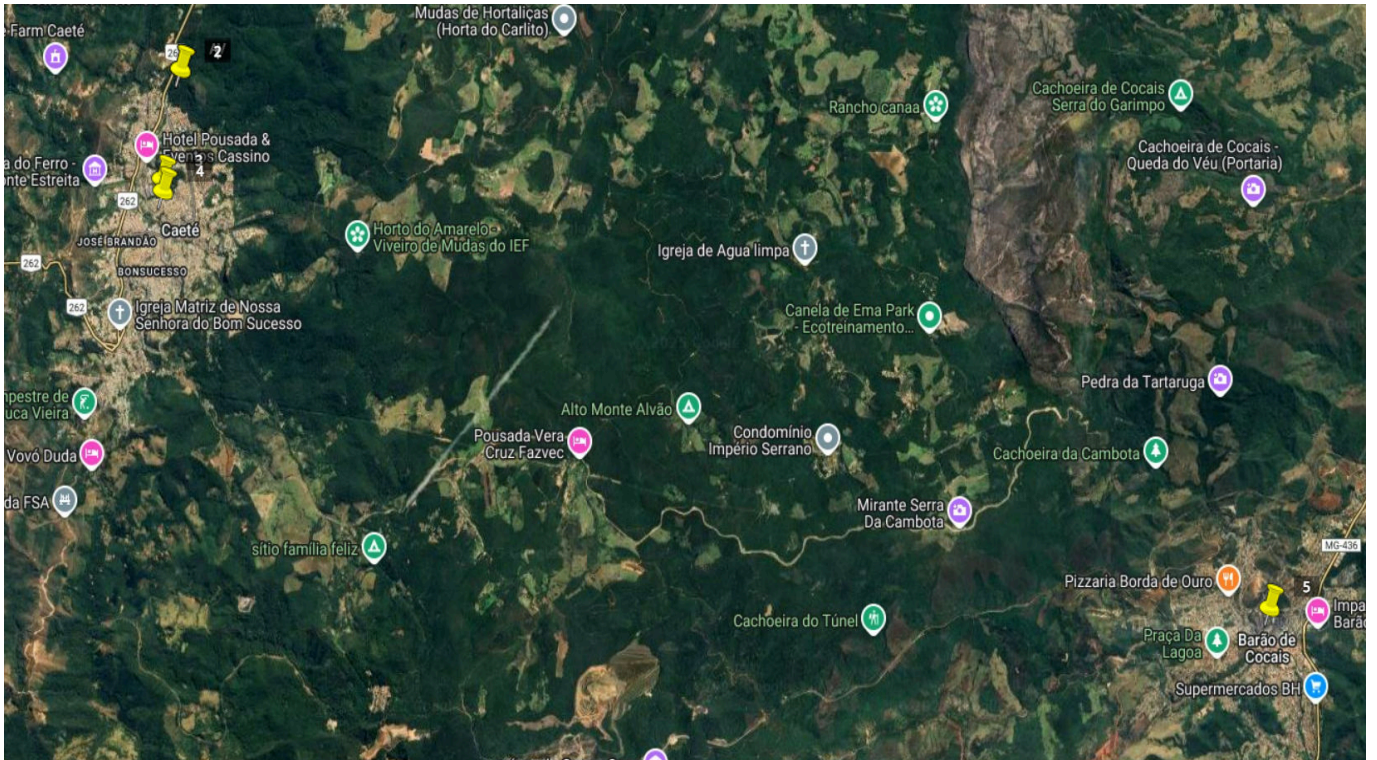
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.117,24	603,20	4.052,42	2.182,07	19,35	26,53	252.029,20

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

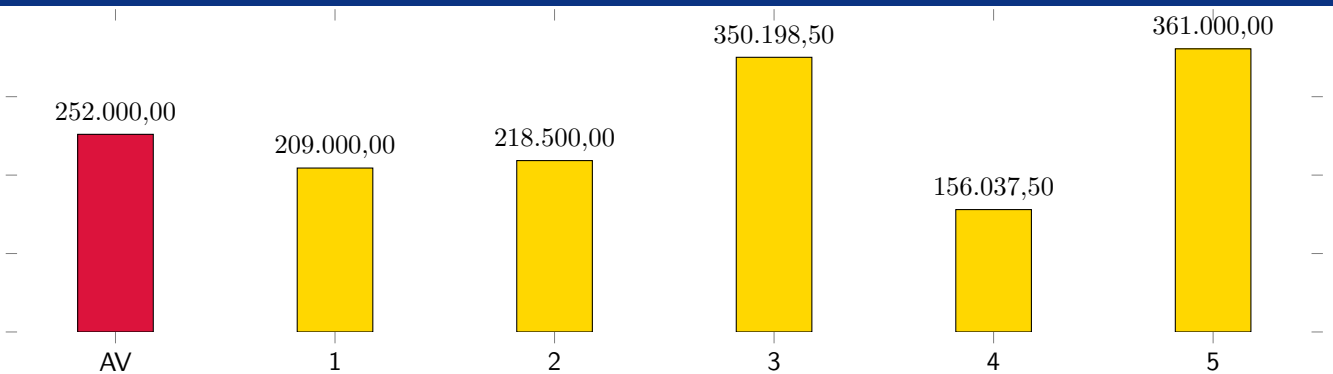
R\$ 252.000,00

## Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta