

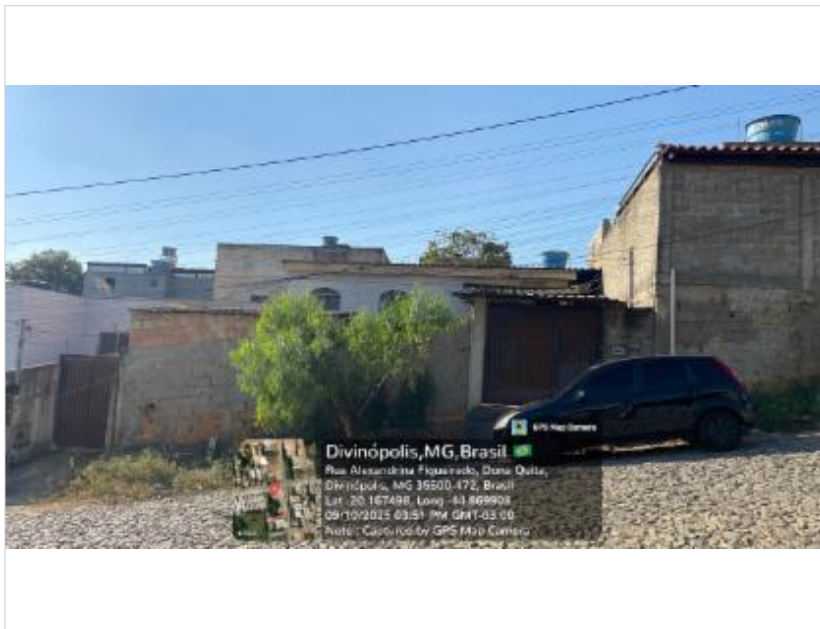
### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010402228</b>	Data Solicitação <b>10/09/2025</b>
Empresa responsável <b>M2G2 PATRIMONIAL</b>	Avaliador responsável <b>Franz Omar Gomez Flores</b>	CREA <b>5069767167</b>
Proponente <b>MARCELA FERNANDA BARBOSA</b>		CPF/CNPJ <b>127.114.686-07</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Antônio Morato de Faria</b>	Número <b>101</b>	Complemento	
Bairro <b>Dona Quita</b>	Município <b>Divinópolis</b>	UF <b>MG</b>	CEP <b>35500504</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>5.976</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>3º CRI DE DIVINÓPOLIS -</b>	

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

#### GRAU DE PRECISÃO

III

#### TERRENO

144,00m<sup>2</sup>

R\$ 551,00/m<sup>2</sup>

R\$ 79.343,71

#### ÁREA CONSTRUÍDA

81,48m<sup>2</sup>

R\$ 1.069,54/m<sup>2</sup>

R\$ 87.146,23

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 166.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 117.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO											
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado										
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25										
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Ruim										
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Mínimo	08 - Uso do Imóvel Residencial										
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1										
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -										
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -										
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura										
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 81,48										
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 81,48										
21 - Área Averbada (em m²) 40,00	22 - Área não Averbada (em m²) 41,48										
23 - Face do Imóvel Oeste											
24 - Cômodos											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vistoria externa</td> <td>1</td> <td>Vistoria externa</td> <td>Vistoria externa</td> <td>Vistoria externa</td> </tr> </tbody> </table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto							
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa							

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Aeroporto Ônibus Coleta de Lixo Escola 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 Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Dona Quita é um bairro de classe média, localizado na cidade de Divinópolis/MG. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é baixa-média e em sua proximidade a predominância é de baixa-média. O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 1 grande eixo viário próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel; é a via arterial: Av. Ayrton Senna da Silva (400 m aproximadamente). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 2,0 km. O local está aproximadamente a 3,6 km do Complexo de Saúde São João de Deus e a 5,5 km do Shopping Pátio Divinópolis. Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.	
12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal	13 - Fatores Valorizantes Nenhum

TERRENO

01 - Topografia Desnível Pronunciado (Acidentado)	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 144,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 24,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 24,00	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? Não	04 - Observações O imóvel possui 40,00 m² de área construída averbada, além de 41,48 m² de área construída não averbada. Totalizando área construída de 81,48 m² corresponde também aquela registrada no IPTU.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	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 O imóvel possui 40,00 m² de área construída averbada, além de 41,48 m² de área construída não averbada. Totalizando área construída de 81,48 m² corresponde também aquela registrada no IPTU. Vistoria externa: Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigmática. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas. A matrícula não esclarece se a fração ideal de 50% refere-se à área total do terreno de 288,00 m² (resultando, portanto, em 144,00 m²) ou se os 288,00 m² já representam a área correspondente à fração ideal. Por outro lado, o IPTU indica uma área total de terreno de 576,00 m², com fração ideal de 213,50 m². Considerando essas divergências, optamos por seguir conforme o laudo anterior, que adotou a área de 144,00 m², partindo do pressuposto de que, à época, foi realizada vistoria interna e constatada tal metragem.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 220.000,00				
	Endereço Rua Caio Notini, s/n , Nossa Senhora das Graças	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 220.000,00	Área do terreno 480,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-jardim-bairros-divinopolis-480m2-venda-RS220000-id-2719770574/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-jardim-bairros-divinopolis-480m2-venda-RS220000-id-2719770574/?source=ranking%2Crp</a>						
AMOSTRA 2		R\$ 250.000,00				
	Endereço Avenida da Lagoa, s/n , Cidade Jardim	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2	Área privativa 60,00
Valor R\$ 250.000,00		Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-cidade-jardim-bairros-divinopolis-com-garagem-60m2-venda-RS250000-id-2672394481/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-cidade-jardim-bairros-divinopolis-com-garagem-60m2-venda-RS250000-id-2672394481/?source=ranking%2Crp</a>						
AMOSTRA 3		R\$ 230.000,00				
	Endereço Rua Licínio Notini, s/n , Nossa Senhora das Graças	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 230.000,00	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/lote-no-bairro-nossa-sra.-das-gracas-3000398199.html">https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/lote-no-bairro-nossa-sra.-das-gracas-3000398199.html</a>						
AMOSTRA 4		R\$ 300.000,00				
	Endereço Rua Luzia Jacinta de Jesus, 260 , Nova Holanda	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 145,00
Valor R\$ 300.000,00		Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-nova-holanda-bairros-divinopolis-com-garagem-145m2-venda-RS300000-id-2796069853/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-nova-holanda-bairros-divinopolis-com-garagem-145m2-venda-RS300000-id-2796069853/?source=ranking%2Crp</a>						
AMOSTRA 5		R\$ 220.000,00				
	Endereço Rua Padre Eustáquio, s/n , Esplanada	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 220.000,00	Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-dona-rosa-bairros-divinopolis-400m2-venda-RS220000-id-2733872731/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-dona-rosa-bairros-divinopolis-400m2-venda-RS220000-id-2733872731/?source=ranking%2Crp</a>						

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---------------------------------	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1							
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
3							
4	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	81,48	R\$ 2.347,11	0,58	0,209	R\$ 1.069,54	R\$ 87.146,23
1						
2	60,00	R\$ 2.347,11	1,06	0,209	R\$ 1.960,53	R\$ 117.631,90
3						
4	145,00	R\$ 2.347,11	0,58	0,209	R\$ 1.069,38	R\$ 155.060,23
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	480,00	R\$ 220.000,00	R\$ 458,33	1,00	0,90	1,16	1,00	-	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 478,50	
2	250,00	R\$ 132.368,10	R\$ 529,47	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 509,88	
3	360,00	R\$ 230.000,00	R\$ 638,89	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 644,00	
4	250,00	R\$ 144.939,77	R\$ 579,76	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 558,31	
5	400,00	R\$ 220.000,00	R\$ 550,00	1,00	0,90	1,14	1,00	-	-	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 564,30	

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 551,00	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 385,70	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 716,30
-------------------	------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 551,00	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 507,96	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 594,04
Desvio padrão 62.9012	Coef. Variação 11.4159	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1562

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 144,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 551,00	Valor parcial (R\$) R\$ 79.343,71
Área construída averbada (m²) 81,48	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.069,54	Valor parcial (R\$) R\$ 87.146,23

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 166.489,94
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 166.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 117.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 166.000,00
--	----------------

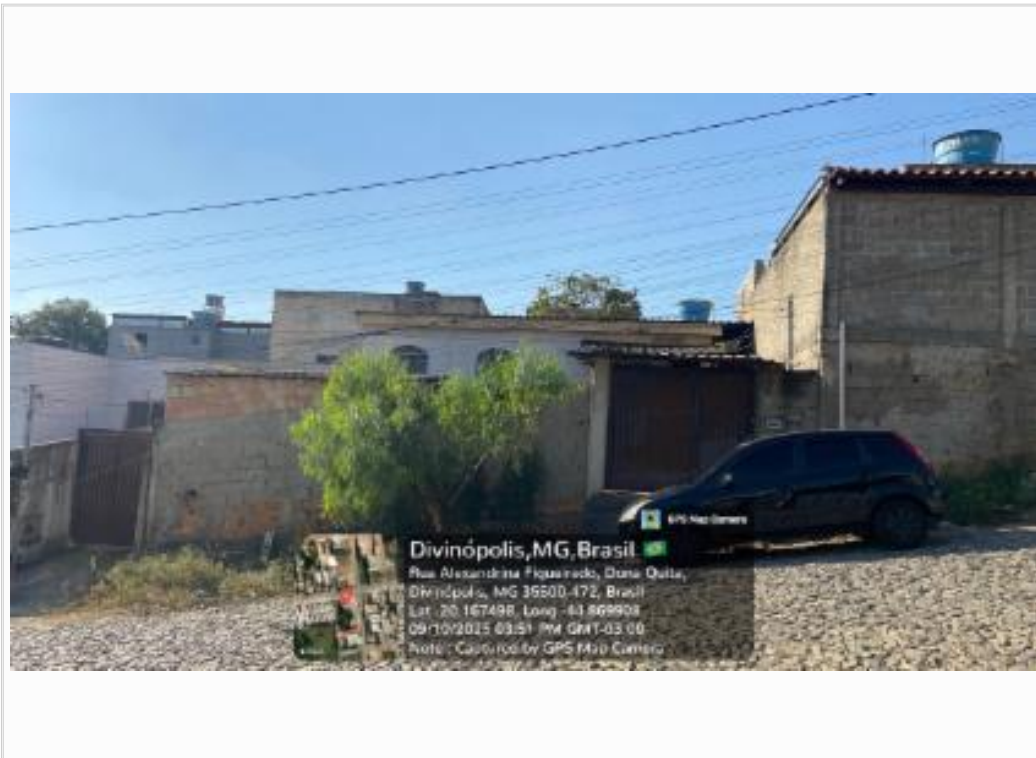
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 12 de Setembro de 2025

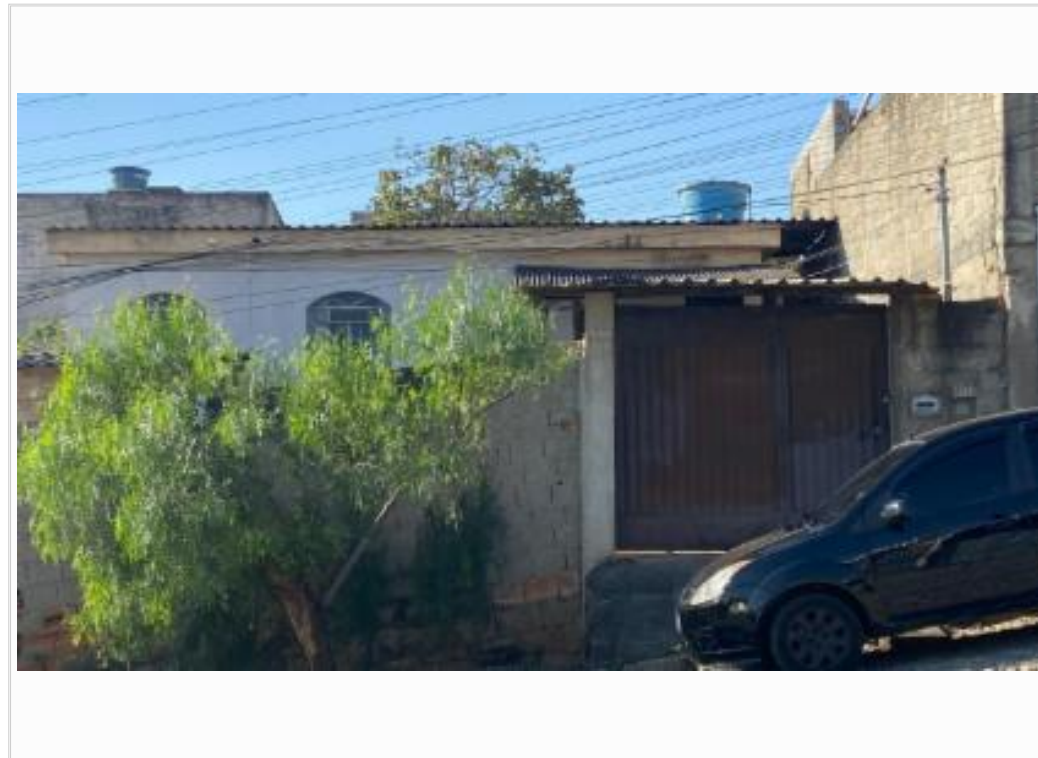
Franz Omar Gomez Flores

5069767167

- Declaro que apresento 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 analisado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO DEPENDENCIAL 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/ data e hora



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



ID avaliando



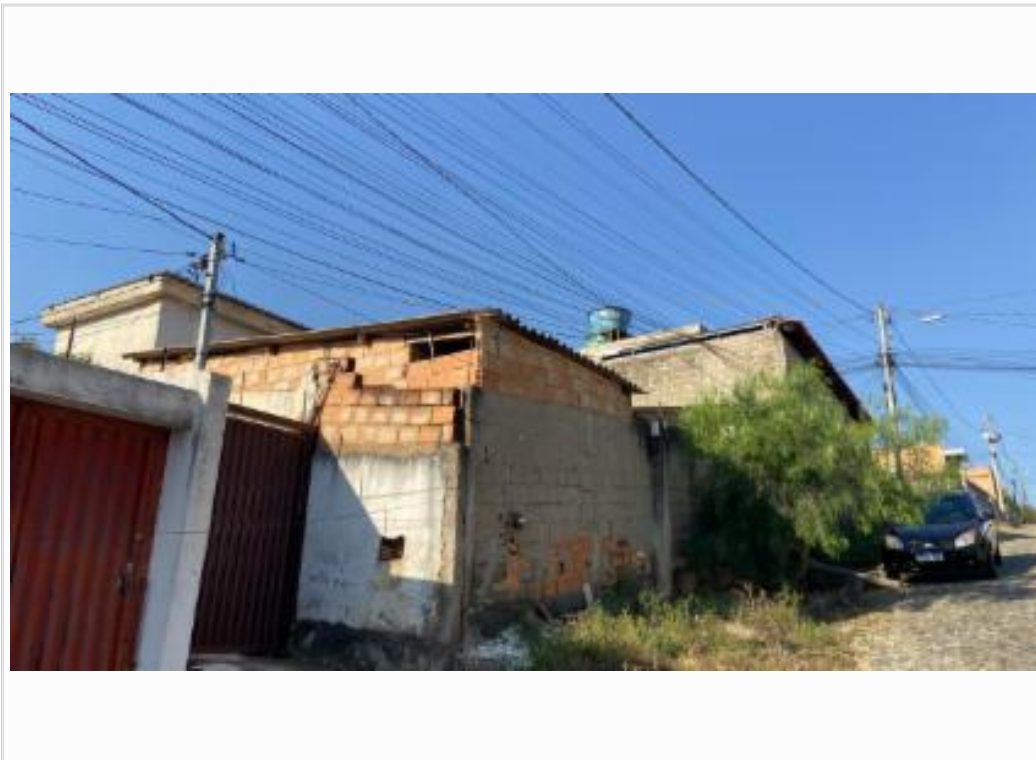
Rua lado esquerdo



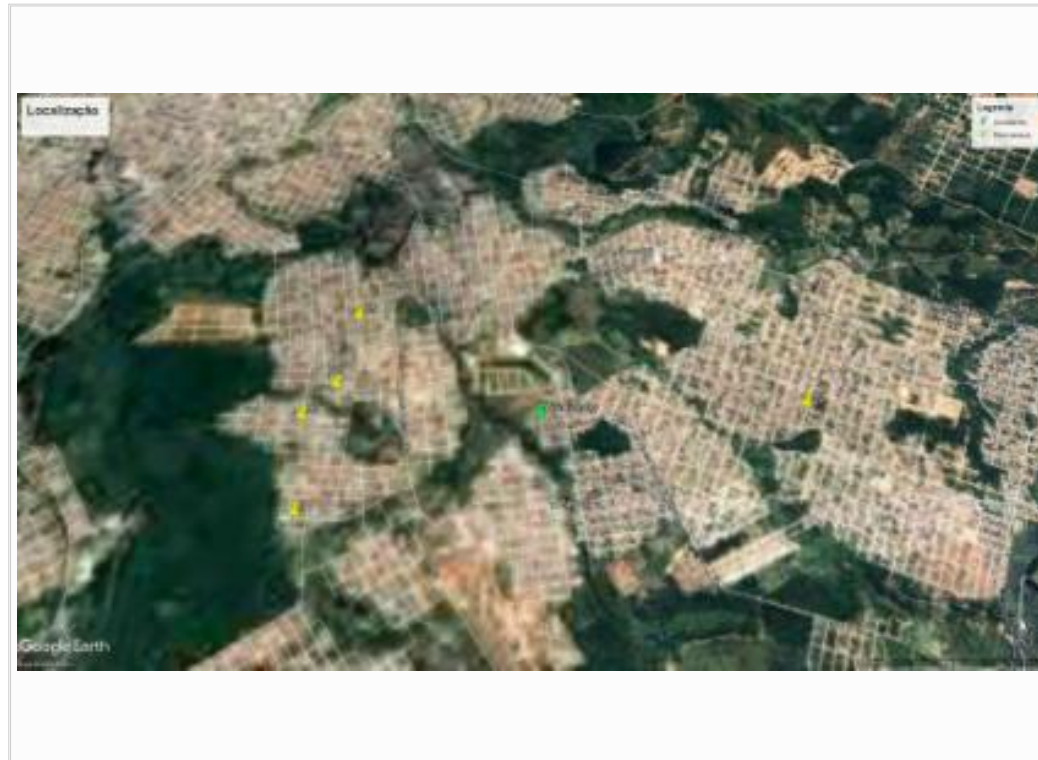
Rua Lado Direito



Vizinho lado direito



Vizinho lado esquerdo



Mapa elementos