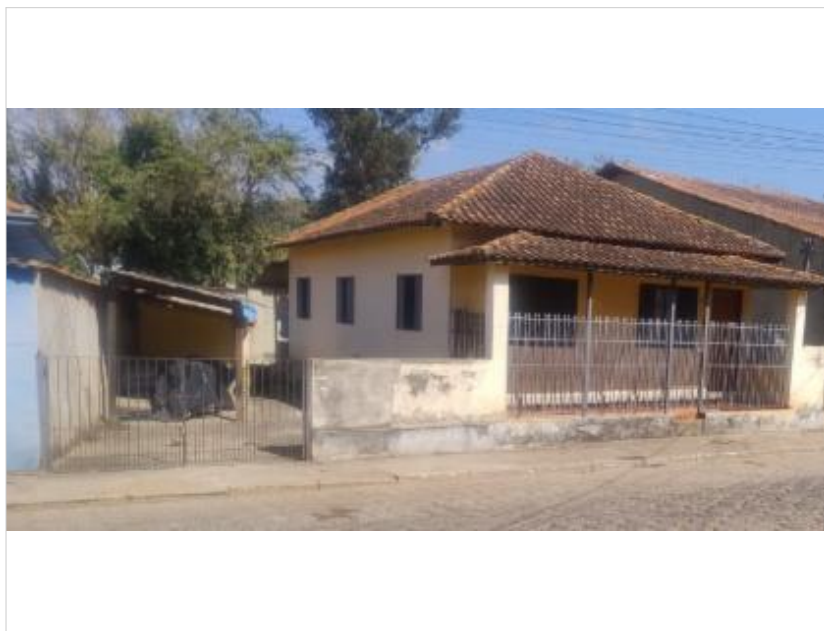


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010438027</b>	Data Solicitação <b>14/08/2025</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>GUSTAVO EZEQUIEL ROSA</b>		CPF/CNPJ <b>121.699.406-42</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>RUA GETULIO ANTUNES SIQUEIRA</b>	Número <b>504</b>	Complemento	
Bairro <b>CENTRO</b>	Município <b>Pirangaçu</b>	UF <b>MG</b>	CEP <b>37511000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>29.010</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE ITAJUBÁ-MG</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****292,19m<sup>2</sup>****R\$ 433,37/m<sup>2</sup>****R\$ 126.626,57****ÁREA CONSTRUÍDA****93,00m<sup>2</sup>****R\$ 2.199,82/m<sup>2</sup>****R\$ 204.583,18****VALOR DE MERCADO****R\$ 331.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 232.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

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) 40
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 Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 93,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 93,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 93,00
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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Lajota	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 292,19	04 - Testada/Frente (em metros) 14,41
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 1,00

**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 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 inicial de 2024. Na presente avaliação foi considerada área de terreno 292,19 m2 e construção 93,00 m2

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1		R\$ 90.000,00	
	Endereço R. José Chiaradia, s/n/esq. Com a R. Cristal , Piranguçu		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 90.000,00	
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-bem-localizado-no-vale-das-pedras-em-2990018227.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-bem-localizado-no-vale-das-pedras-em-2990018227.html</a>		
AMOSTRA 2		R\$ 280.000,00	
	Endereço Av. Min. Aureliano Chaves, 160 , Piranguçu		
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
	Área privativa 126,56	Valor R\$ 280.000,00	Qtd. Vagas 1
	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.opcaoimoveis.com/2341/imoveis/venda-casa-2-quartos-centro-pirangucu-mg">https://www.opcaoimoveis.com/2341/imoveis/venda-casa-2-quartos-centro-pirangucu-mg</a>		
AMOSTRA 3		R\$ 100.000,00	
	Endereço R. Turquesa, s/n/esq. com a Rua Citrino , Piranguçu		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 100.000,00	
	Área do terreno 215,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-no-vale-das-pedras-esquina-da-r.-turquesa-com-a-298729.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-no-vale-das-pedras-esquina-da-r.-turquesa-com-a-298729.html</a>		
AMOSTRA 4		R\$ 919.000,00	
	Endereço R. Cândido Pereira Mendonça, 26 , Piranguçu		
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4
	Área privativa 339,00	Valor R\$ 919.000,00	Qtd. Vagas 3
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-centro-bairros-pirangucu-com-garagem-339m2-venda-RS919000-id-278481615/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-centro-bairros-pirangucu-com-garagem-339m2-venda-RS919000-id-278481615/?source=ranking%2Crp</a>		
AMOSTRA 5		R\$ 135.000,00	
	Endereço R. Jade, s/n , Piranguçu		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 135.000,00	
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/opportunidade!-excelente-terreno-no-sul-de-minas-pronto-2975257581.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/opportunidade!-excelente-terreno-no-sul-de-minas-pronto-2975257581.html</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
1	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380
2	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380
3							
4	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
1	93,00	R\$ 2.367,10	1,50	0,380	R\$ 2.199,82	R\$ 204.583,18
2	126,56	R\$ 2.367,10	1,00	0,380	R\$ 1.467,60	R\$ 185.739,71
3						
4	339,00	R\$ 2.367,10	1,30	0,313	R\$ 2.114,06	R\$ 716.665,33
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	200,00	R\$ 90.000,00	R\$ 450,00	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 384,75
2	200,00	R\$ 94.260,29	R\$ 471,30	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 402,96
3	215,00	R\$ 100.000,00	R\$ 465,12	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 389,30
4	400,00	R\$ 202.334,67	R\$ 505,84	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 473,46
5	200,00	R\$ 135.000,00	R\$ 675,00	0,90	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 516,38

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 433,37	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 303,36	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 563,38
-------------------	------------------------------------	---------------------------------------------	---------------------------------------------

**SANEAMENTO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 433,37	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 393,29	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 473,46
-------------------	------------------------------------	---------------------------------------------	---------------------------------------------

Desvio padrão 58.5828	Coef. Variação 13.5179	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.185
--------------------------	---------------------------	----------------------	-----------------------------------

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²) 292,19	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 433,37	Valor parcial (R\$) R\$ 126.626,57
Área construída averbada (m²) 93,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.199,82	Valor parcial (R\$) R\$ 204.583,18

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 331.209,75
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 331.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 232.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 331.000,00
--------------------------------------------	----------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 22 de Agosto 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.



vista da fachada



vista da fachada



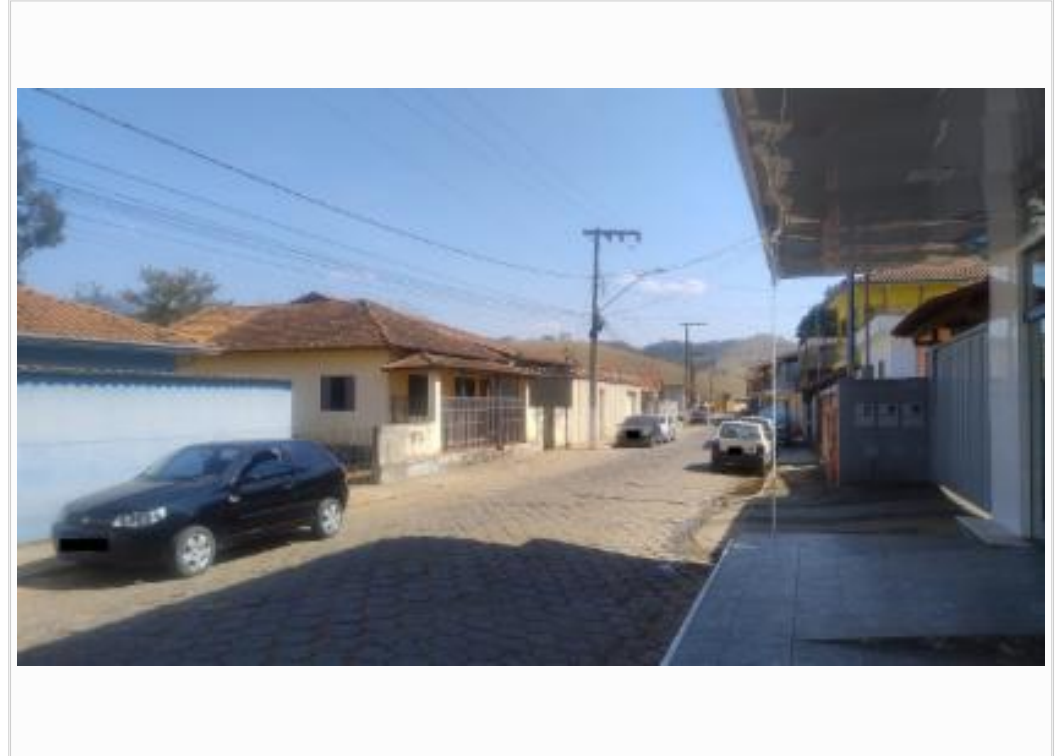
id do imóvel



vista da fachada



vista da fachada



vista da rua



vista da rua