LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1954
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010560457**	**07/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso Iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
FABIO FERREIRA ALVES DA SILVA		**621.778.313-42**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Gonçalo Reis Barbosa	**369**	**POSTO - QUADRA 13 LOTE 15**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Cachoeira do Manteiga	**Buritizeiro**	**MG**	**39288971**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Posto de Gasolina	**36.843**	**CNM: 059881.2.0036843-65**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
1135,96m²	480,00m²
R$ 103,35/m²	R$ 1.380,56/m²
R$ 117.402,33	R$ 662.668,30

VALOR DE MERCADO

R$ 780.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 468.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Outro - posto de combustível

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Outro - vistoria externa

09 - Fechamento das Paredes
Outro - vistoria externa

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
Outro - vistoria externa

18 - Área Privativa (em m²)
480,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
480,00

21 - Área Averbada (em m²)
480,00

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

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
Comercial

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Coleta de Lixo

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Comercial

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)
1.135,96

04 - Testada/Frente (em metros)
0,01

05 - Fundos (em metros)
0,01

06 - Lado Direito (em metros)
0,01

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0,01

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?
Não

13 - Observações
Posto de combustiveis

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Sim

19 - Observações

Imóvel ocupado por posto de combustivel

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

vistoria externa

04 - Observações Finais

Por falta de amostras expostas em mercado na cidade buscamos imóvel em Pirapora. 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 apresentado laudo de 2025, com 3 amostras. Coordenadas: -16.660225° -45.084645°

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 140.000,00



Endereço
Rua Presidente Getúlio Vargas, s/n , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 140.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
799,25	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://ssimoveismg.com.br/imovel/terreno-no-bairro-centro-buritizeiro-venda-RS140000/125028

AMOSTRA 2 — R$ 370.000,00



Endereço
Rua Quatorze, s/n , Jardim dos Buritis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**4**

Área privativa	Valor
130,00	**R$ 370.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
16	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
720,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://ssimoveismg.com.br/imovel/casa-no-bairro-jardim-dos-buritis-buritizeiro-venda-RS370000/18806092

AMOSTRA 3 — R$ 280.000,00



Endereço
Rua Santa Cruz, 1353 , Sagrada Família

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**

Área privativa	Valor
90,00	**R$ 280.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
17	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
525,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.alphaimoveispirapora.com.br/detalhes-imovel/2209783-casa-venda-sagrada-familia-pirapora-mg.html

AMOSTRA 4 — R$ 285.000,00



Endereço
Rua Santa Cruz, 1279 , Sagrada Família

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**3**

Área privativa	Valor
95,00	**R$ 285.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.alphaimoveispirapora.com.br/detalhes-imovel/29981234-casa-venda-sagrada-familia-pirapora-mg.html

AMOSTRA 5 — R$ 210.000,00



Endereço
Rua Santa Cruz, 440 , Sagrada Família

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
120,00	**R$ 210.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Reparos simples**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-mg-pirapora-sagrada-familia-120m2-RS210000/id-2909896585/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular|Reparos simples	60	33,33	0,081	20	0,228
1							
2	16	Regular	60	26,67	0,025	20	0,152
3	17	Regular	60	28,33	0,025	20	0,162
4	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142
5	35	Reparos simples	60	58,33	0,181	20	0,448

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	480,00	R$ 2.554,54	0,70	0,228	R$ 1.380,56	R$ 662.668,30
1						
2	130,00	R$ 2.554,54	1,00	0,152	R$ 2.166,25	R$ 281.612,49
3	90,00	R$ 2.554,54	1,00	0,162	R$ 2.140,70	R$ 192.663,41
4	95,00	R$ 2.554,54	1,20	0,142	R$ 2.630,15	R$ 249.864,67
5	120,00	R$ 2.554,54	1,00	0,448	R$ 1.410,11	R$ 169.212,73

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	799,25	R$ 140.000,00	R$ 175,16	0,80	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,720	S	R$ 113,51
2	720,00	R$ 88.387,51	R$ 122,76	0,80	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,740	S	R$ 81,76
3	525,00	R$ 87.336,59	R$ 166,36	0,80	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,710	S	R$ 106,30
4	200,00	R$ 35.135,33	R$ 175,68	0,80	0,90	0,80	1,00	-	-	-	-	-	-	0,600	S	R$ 94,87
5	180,00	R$ 40.787,27	R$ 226,60	0,80	0,90	0,79	1,00	-	-	-	-	-	-	0,590	S	R$ 120,32

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 103,35**	**R$ 72,35**	**R$ 134,36**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 103,35**	**R$ 92,87**	**R$ 113,83**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
15.3143	**14.8178**	**1.53**	**0.2028**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
1135,96	**R$ 103,35**	**R$ 117.402,33**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
480,00	**R$ 1.380,56**	**R$ 662.668,30**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 780.070,64**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 780.000,00**
Fator de liquidez	**0,6000**
Valor de venda forçada	**R$ 468.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 780.000,00**

COMENTÁRIOS

Fator de liquidação:
Para o valor exclusivamente imobiliário, sem incorporar faturamento, bandeira, estoque ou fundo de comércio:
Cenário documental e ambiental regular: 0,70 a 0,75;
Cenário ainda sem investigação confirmatória: 0,60 a 0,65;
Fator considerado: 0,60

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 18 de Agosto de 2026



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



vista da fachada



vista da fachada



vista da fachada



vista da rua



vista da rua



imagem ilustraitiva



informações e circunvizanhça



amostras