

Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.			Dossiê:	02.24057
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua Seis, nº 1562, Natal - Ituiutaba / MG				

Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	5
-------------------------------	------------------	---------------	---

Metragens		
Área Terreno Total	Matrícula:	460,00m²
	IPTU/ITR:	460,00m²
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	460,00m²
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	136,64m²
	IPTU:	136,64m²
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		136,64m²



Observações impactantes na avaliação

Foi realizada apenas a vistoria externa. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas e demais informações conforme matrícula e IPTU.

Existem indícios de que o imóvel encontra-se ocupado.

Dados extraído da Matrícula nº 30.208 - Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba - MG e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Indício de contaminação ambiental

Não existem indícios de contaminação no local ou em seu entorno.

Resumo de Valores				
-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:	R\$ 111.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 80.000,00	% Desc: -27,93%
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 486.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 348.000,00	% Desc: -28,40%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 0,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 0,00	% Desc: -
-Fator Comercialização (quando aplicável)				
FC	0,00			

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)				
Valor de Mercado:	R\$ 597.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 428.000,00	% Desc: -28,31%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	12 meses			
Validade do Laudo	12 meses			

Data do laudo:	08/01/2026	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	16/12/2025		
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408 ART nº: -

VALOR FINAL DO IMÓVEL											
R\$ 597.000,00											
Considerações											
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)			%			
IPTU			0,02% ao mês		Taxa da aplicação financeira		15,00% Taxa Selic				
Manutenção/Administração			0,55% ao mês		Inflação média ao ano		4,46% IPCA 12 Meses				
Comissão de venda			0,60% ao mês		Custo financeiro		10,09% ao ano				
Total 1			1,17% ao mês		Total 2		0,84% ao mês				
Despesas totais(Total 1+Total2) =					2,01%		fixas + financeiras				
Prazo de comercialização		12		Meses		(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)					
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.							71,69%		R\$ 428.000,00		
Diagnóstico de Mercado											
Nível de Oferta:		Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:		Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Absorção:		Rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	x	difícil	
Desempenho Atual:		Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	
Considerações											

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	BANCO SANTANDER		
Dossiê:	02.24057		
Proponente:	BANCO SANTANDER S/A.		
Logradouro:	Rua Seis	Nº 1562	
Complemento:	-	Empreendimento: -	
CEP:	38300-056	Bairro: Natal	
Cidade:	Ituiutaba	UF: MG	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 597.000,00	R\$ 428.000,00
(Quinhentos e noventa e sete mil reais)	(Quatrocentos e vinte e oito mil reais)

Prazo de venda:
12 meses

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	136,64m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	136,64m ²
Terreno	460,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	0,00m ²
Área Total (Matrícula)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 08 de janeiro de 2026.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| ☒ Água | ☒ Esgoto sanitário | ☒ Energia elétrica | ☒ Iluminação Pública | ☐ Fossa |
| ☒ Pavimentação | ☒ Esgoto pluvial | ☒ Telefone | ☐ Gás canalizado | ☐ Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|--|--|---|---|--|
| ☐ Metrô | ☐ Rede bancária | ☒ Lazer | ☐ Aeroporto | ☒ Clínicas/Hospitais |
| ☒ Escola | ☒ Centro comercial | ☐ Parque | ☒ Segurança | ☒ Coleta de lixo |
| ☒ Ônibus | ☐ Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 460,00m²

Testada: 10,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 5 Anos

Estado de Conservação: Entre novo e regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Médio - Máximo

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| ☐ Academia | ☐ Espaço gourmet | ☐ Lavanderia | ☐ Playground | ☐ Salão de festas |
| ☐ Brinquedoteca | ☐ Interfone | ☐ Piscina | ☐ Quadra | ☐ Sauna |
| ☐ Churrasqueira | ☐ Jardins | ☐ Pista de cooper | ☐ Salão de jogos | ☐ Vig. Eletrônica |

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Existem indícios de que o imóvel encontra-se ocupado, a fachada encontra-se bem preservada e limpa.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 30.208 - Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba - MG
Inscrição imobiliária	SO-21-08-002-014-001
Outros	Certidão de Valor Venal

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Rua Seis, nº 1562, Natal, Município de Ituiutaba - MG.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Existem indícios de que o imóvel encontra-se ocupado, a fachada encontra-se bem preservada e limpa.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

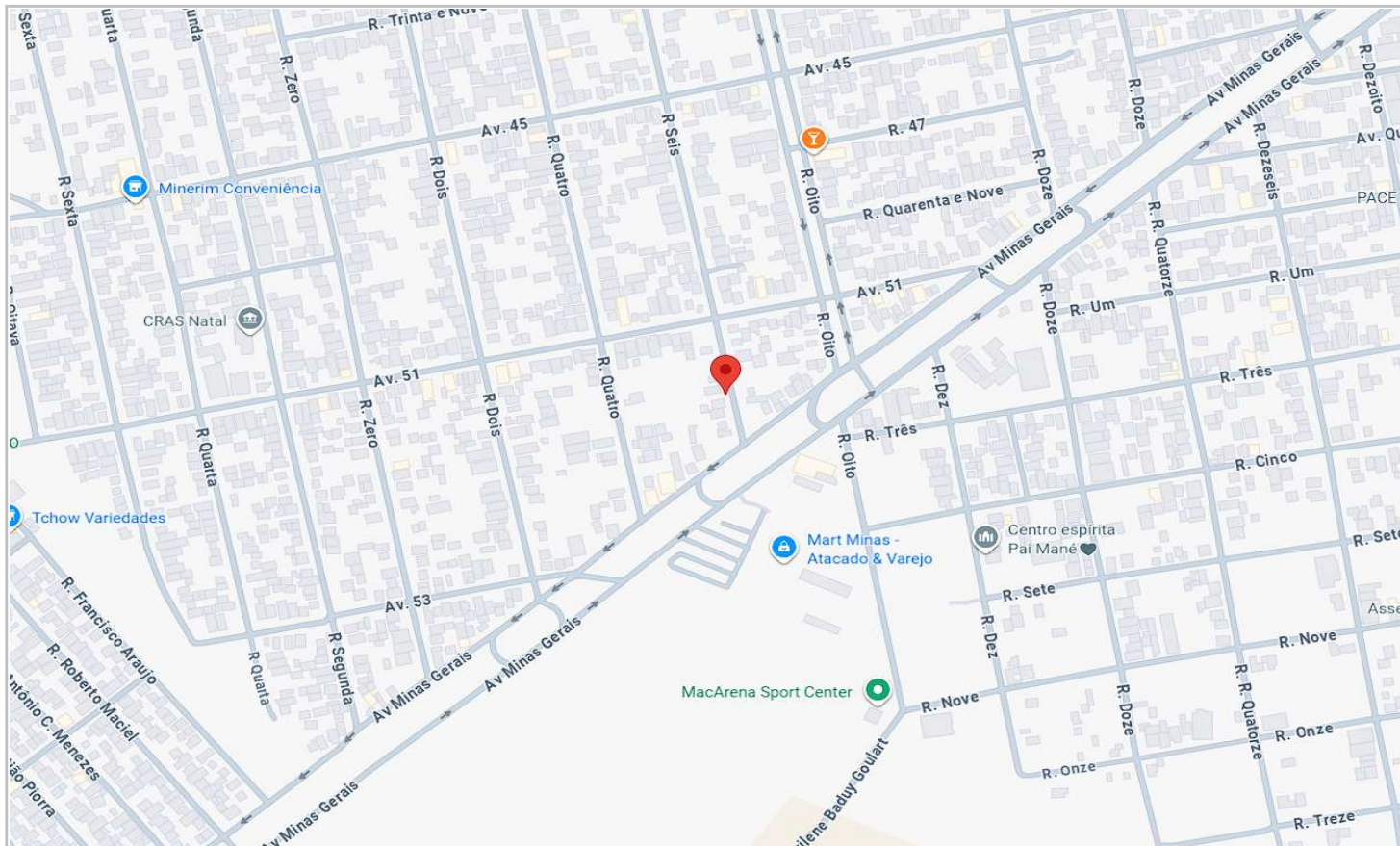
Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
FOI REALIZADA APENAS A VISTORIA EXTERNA, NÃO SENDO POSSÍVEL DISCRIMINAR A DIVISÃO INTERNA DO IMÓVEL EM QUESTÃO.					

12 - LOCALIZAÇÃO

18°59'35.5"S 49°28'04.6"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB (R8-N) | DEZ/2025

R\$ 2.354,47

ELEMENTO COMPARATIVO 01					Tipo: Casa	Uso: Residencial					
Endereço:	Rua Três		Nº:	2631	Bairro:	Santa Maria	08/01/2026				
Cidade:	Ituiutaba		UF:	MG	Fonte:	Jeane Imóveis	(34) 3261-2060				
Área construída		Dormitórios	Vagas		Padrão Construtivo			Idade	Estado de Conservação		
150,00m²		3		3		Médio			2	Novo	
Área de Terreno		Testada		Situação		Topografia			Consistência		
187,50m²		15,00m		Meio de quadra		Plano			Seco		
Valor de Venda		Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²		Valor do Terreno			Terreno/m²		Status:
R\$ 550.000,00		R\$ 483.620,38		R\$ 3.224,14		R\$ 66.379,62			R\$ 354,02		Ofertado
Observações:		18°59'36.9"S 49°27'58.3"W									

ELEMENTO COMPARATIVO 02					Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Onze			Nº:	0	Bairro:	Santa Maria	08/01/2026
Cidade:	Ituiutaba			UF:	MG	Fonte:	Parreira Imóveis	(34) 3269-2255
Área construída		Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
137,50m²		3	2	Simples		10	Regular	
Área de Terreno		Testada	Situação	Topografia			Consistência	
187,50m²		15,00m	Meio de quadra	Plano			Seco	
Valor de Venda		Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 370.000,00		R\$ 313.699,03		R\$ 2.281,45	R\$ 56.300,97		R\$ 300,27	Ofertado
Observações:		18°59'45.6"S 49°27'37.1"W						

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Terreno	Uso: -	
Endereço:	Rua Três		Nº: 0		Bairro: Santa Maria	08/01/2026	
Cidade:	Ituiutaba		UF: MG		Fonte: Ideal Imóveis	(34) 3261-0847	
Área construída		Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²		0	0	-	0	-	
Área de Terreno		Testada	Situação	Topografia		Consistência	
375,00m²		0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda		Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 100.000,00		R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 100.000,00	R\$ 266,67	Ofertado
Observações:		18°59'34.7"S 49°27'44.9"W					

ELEMENTO COMPARATIVO 04					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Cinco		Nº: 0	Bairro: Santa Maria	08/01/2026	
Cidade:	Ituiutaba		UF: MG	Fonte: Parreira Imóveis	(34) 3269-2255	
Área construída		Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²		0	0	-	0	-
Área de Terreno		Testada	Situação	Topografia		Consistência
500,00m²		0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda		Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
R\$ 110.000,00		R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 110.000,00	R\$ 220,00
Observações:		18°59'37.4"S 49°27'50.8"W				

ELEMENTO COMPARATIVO 05					Tipo: Terreno		Uso: -	
Endereço:	Rua Doze			Nº: 0		Bairro: Santa Maria		08/01/2026
Cidade:	Ituiutaba			UF: MG		Fonte: Ideal Imóveis		(34) 3261-0847
Área construída		Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00m²		0	0	-		0	-	
Área de Terreno		Testada	Situação	Topografia			Consistência	
375,00m²		0,00m	Esquina	Plano			Seco	
Valor de Venda		Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 110.000,00		R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 110.000,00		R\$ 293,33	Ofertado
Observações:		18°59'48.1"S 49°27'51.7"W						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R\$ 354,02	0,9000	1,0000	0,8939	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 284,81
2	R\$ 300,27	0,9000	1,0000	0,8939	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 241,57
3	R\$ 266,67	0,9000	1,0000	0,9502	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 228,05
4	R\$ 220,00	0,9000	1,0000	1,0211	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 202,17
5	R\$ 293,33	0,9000	1,0000	0,9502	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 250,85

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 1.207,45

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 241,49

Limite Inferior (-30%) = R\$ 169,04

Limite Superior (+30%) = R\$ 313,94

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
460,00m²	R\$ 241,49	R\$ 111.000,00

CUB (R8-N) | DEZ/2025

R\$ 2.354,47

BASE DE CÁLCULO

VEIU 2007

CUB (R8-N) DEZ/2025		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Casa	Médio - Máximo	5 Anos Entre novo e regular
R\$ 2.354,47		1,560		0,9680
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Área averbada
136,64m²	1,00	136,64m²	R\$ 3.555,44	R\$ 486.000,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
1,00	R\$ 597.000,00 (Quinhentos e noventa e sete mil reais)

Caso a área não averbada seja regularizada, o valor do imóvel será de:

R\$ 597.000,00

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança		17,25%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 241,49
Limite superior		R\$ 313,94
Limite inferior		R\$ 169,04
Desvio Padrão		30,38
Coeficiente de Variação		12,58%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	8,62%	R\$ 262,32
Limite Inferior	-8,62%	R\$ 220,66

São Paulo, 08 de janeiro de 2026.

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel residencial situado à Rua Seis, nº 1562, Natal, Município de Ituiutaba - MG.

Dados extraído da Matrícula nº 30.208 - Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba - MG e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme matrícula, o avaliando possui área de terreno de 460,00m² e área construída de 136,64m². Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Existem indícios de que o imóvel encontra-se ocupado, a fachada encontra-se bem preservada e limpa.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.



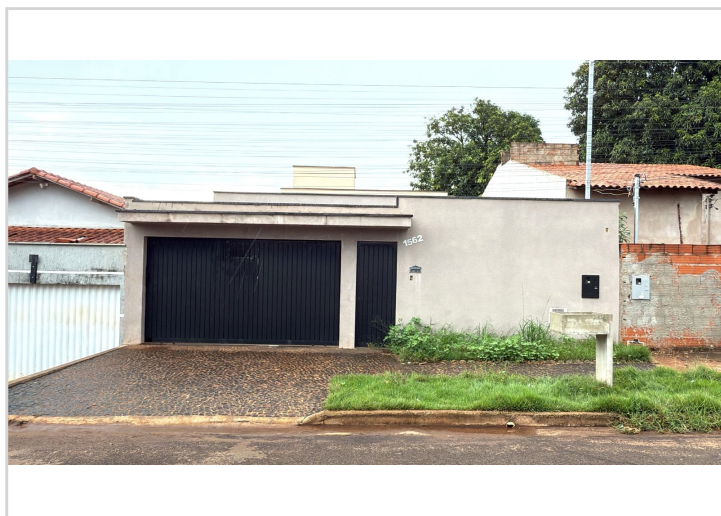
Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

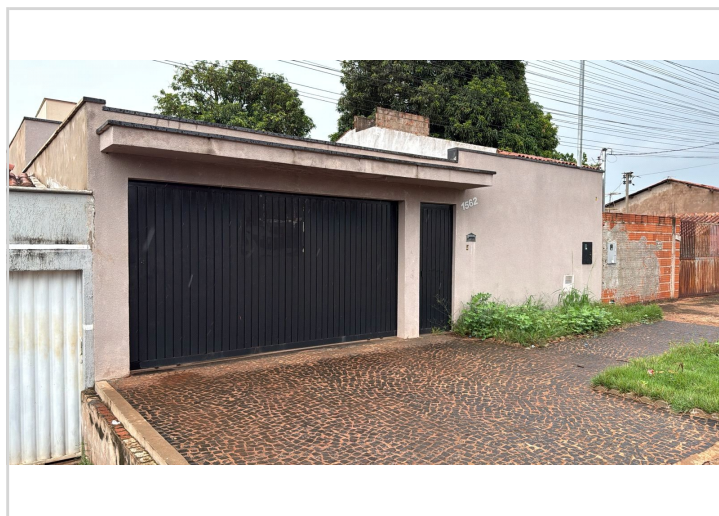
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 08 de janeiro de 2026.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando vista 01



Fachada do avaliando vista 02



Vizinho esquerdo



Vizinho direito



Rua Seis - vista 01



Rua Seis - vista 02

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (ELEMENTOS COMPARATIVOS)



Elemento 01



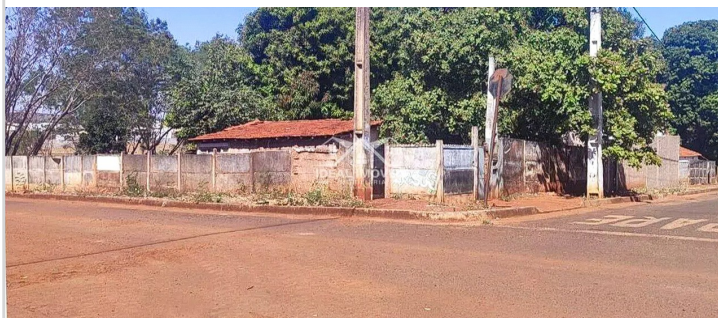
Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05

ANEXO C | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

