



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RENATO MARCOS ESPINDOLA				Nº CPF / CNPJ 09737283619			Nome Condomínio/ Empreendimento 0		
Valor Compra Venda R\$ 259.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010046277		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 70.958				
Logradouro AV MARIA CRISTINA DA SILVEIRA				Nº 236		Andar 0		Complemento	
Bairro/Setor SERRA VERDE		Cidade FORMIGA			UF MG		CEP 35570-722	Latitude	Longitude
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☐ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☒ Crescente ☐ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor Santa Luzia - São Geraldo				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: <u>125,70</u> m² Testada (Frente): <u>6,95</u> m Lado Direito: <u>19,68</u> m Fração Ideal: <u>100,000000</u> % Fundos <u>6,70</u> m Lado Esquerdo: <u>17,83</u> m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: 0			Contato Telefônico Acompanhante: 0		
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo									
Condomínio / Imóvel Avaliando									
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando									
Nº de Pavimentos: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: R\$ 0,00 ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Sobrado		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular				Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 2			Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: <u>220,00</u> m² Área Comum (m²): <u>0,00</u> m² Área Total (m²): <u>220,00</u> m² Área Averbada: <u>108.54</u> m² Área não Averbada <u>111.46</u> m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)			Quantidade	Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto	

Manifestações sobre a garantia

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 ☐ Não

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.

Questões Complementares

	Sim	Não
Data da Vistoria: 22/07/2022		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Matrícula averba área construída de 108,54 m², divergente da área estimada.	☐	☒
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? IPTU informa área construída de 108,54 m², divergente da área estimada.	☐	☒
4) O imóvel possui vaga de garagem?	☒	☐
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Trata-se de imóvel isolado.	☐	☒
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? 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.	☐	☒
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? 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.	☐	☒
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	☒	☐
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? 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.	☐	☒
10) O imóvel possui características uni-familiares? 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.	☐	☒
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? 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.	☐	☒
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	☒	☐
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? 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.	☐	☒
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

Informações extraídas da matrícula no 70.958 do Registro de Imóveis de Formiga - MG: Terreno com 125,70 m2 e Construção com 108,54 m².
Informações extraídas do IPTU no 00.05.158.0035.0000.0001: Terreno com 125,70 m2 e Construção com 108,54 m².
Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 108,54 m² e área de terreno de 125,70 m².
Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 60.000,00. A área construída foi estimada em 220,00 m², perfazendo o novo valor de avaliação do imóvel em R\$ 480.000,00 e valor de liquidação forçada em R\$ 354.000,00.

De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.300,00 a R\$2.700,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

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.

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☒Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R MARIA SEMELIANA FARIA

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor SERRA VERDE

Cidade FORMIGA

UF MG

CEP 35570-746

Latitude

Longitude

Descrição Sobrado

Fonte de Informações Jadir Carvalho

Telefone (37) 99908-9713

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 25/07/2022

Valor m² R\$ 2.976,19

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 84,00

Área Privativa 84

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro Rua Euclides da Cunha

Nº 18

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor Sagrado Coração de Jesus

Cidade Formiga

UF MG

CEP 35570-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Sobrado

Fonte de Informações Kellen Mariana

Telefone (08) 00591-1515

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 25/07/2022

Valor m² R\$ 2.857,14

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 125,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R CHILE

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor VILA MARIA CRISTINA

Cidade FORMIGA

UF MG

CEP 35577-156

Latitude

Longitude

Descrição Sobrado

Fonte de Informações Wilas Castro

Telefone (37) 99106-9623

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00

Data Venda / Oferta 25/07/2022

Valor m² R\$ 2.727,27

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 180,00

Área da Edificação (m²) 143,00

Área Privativa 143

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R ALCINO FRANCISCO DA SILVA

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor RESIDENCIAL OURO NEGRO

Cidade FORMIGA

UF MG

CEP 35577-130

Latitude

Longitude

Descrição Sobrado

Fonte de Informações Paulo Roberto

Telefone (37) 99988-2211

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 25/07/2022

Valor m² R\$ 2.551,02

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 175,00

Área da Edificação (m²) 98,00

Área Privativa 98

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R TARGINO MUNIZ

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor NOVO HORIZONTE

Cidade FORMIGA

UF MG

CEP 35574-646

Latitude -20.466245

Longitude -45.451088

Descrição Sobrado

Fonte de Informações Paulo Roberto

Telefone (37) 99988-2211

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 25/07/2022

Valor m² R\$ 2.604,17

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 180,00

Área da Edificação (m²) 96,00

Área Privativa 96

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 108,54

Valor m²: R\$ 2.587,69

Valor Edificação: R\$ 280.867,35

Valor de Liquidez: R\$ 206.000,00

Valor Imóvel: R\$ 281.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 281.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 281.000,00

Valor por extenso: duzentos e oitenta e um mil reais

Valor do(s) Anexo(s)

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor do(s) Anexo(s)

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula

Quantidade Unidades Autônomas

Tipo Unidade Autônoma

Descrição

Área (m²)

Valor

Valor de Liquidação Forçada

70.958

0

Indefinido

108,54

R\$ 256.000,00

R\$ 188.000,00

Valor Imóvel

R\$ 281.000,00

Valor por extenso: duzentos e oitenta e um mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA

Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD

CREA / CAU CREA-506.226.509-6

Local e Data

SAO PAULO

25/07/2022



"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 imóvelavaliado, 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.

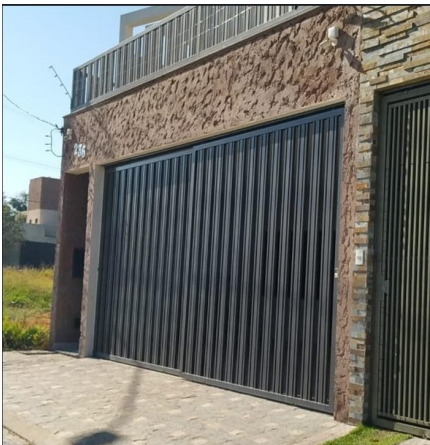
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 6

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



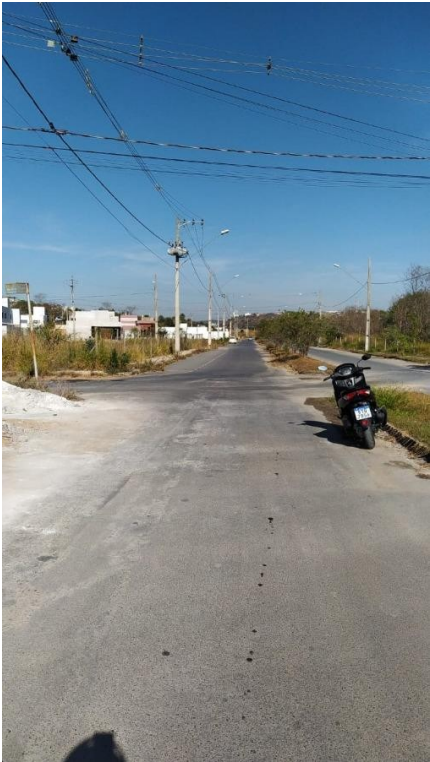
Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 22/07/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação Predial
Data Foto 22/07/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição Placa da Rua
Data Foto 22/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua
Data Foto 22/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua
Data Foto 22/07/2022

Fotos da Amostra 1

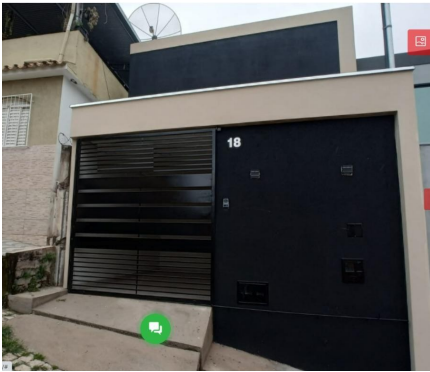


Representação Fachada Principal

Descrição Fachada

Data Foto 25/07/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/07/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição Fachada

Data Foto 25/07/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição Fachada

Data Foto 25/07/2022

Fotos da Amostra 5



Descrição Fachada

Data Foto 25/07/2022

Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 281.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %
IPTU 843,00 0,03% ao mês
Manutenção 1.200,00 0,04% ao mês
Comissão de venda 0,25% ao mês
Total 1 0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)
Taxa da aplicação financ. 13,25% Taxa Selic
Inflação média ao ano 11,73% IPCA 12 meses
Custo financeiro 12,49% ao ano
Total 2 0,99% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,30% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 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. 73,31% R\$ 206.000,00

Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal	X	normal/difícil		difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Junho/2022. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Maio).

OS: 0010046277

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Avenida Maria Cristina da Silveira, 236

Andar:

Complemento: L2B Q19

CEP: 35570-720

Bairro:Serra Verde

Cidade: Formiga - MG

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Cálculo do Valor do Imóvel

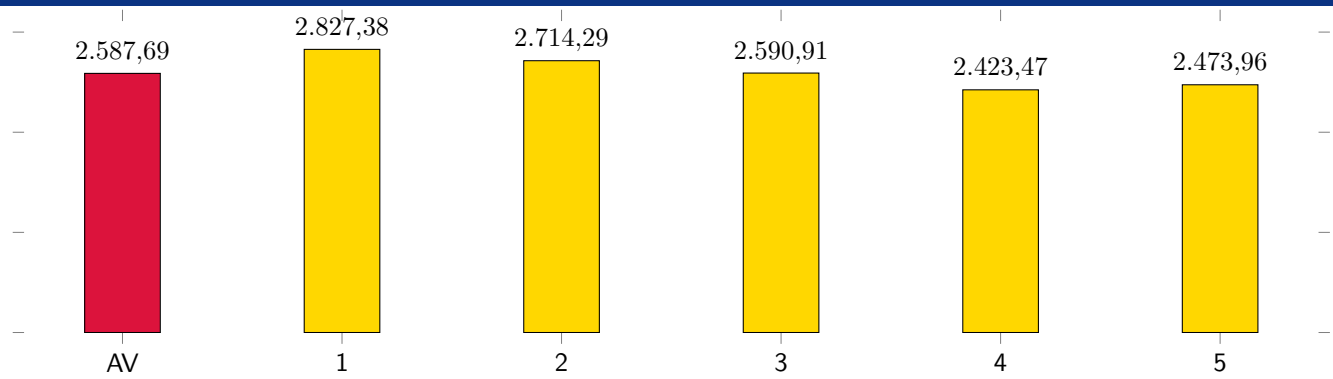
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	250.000,00	84,00	0,95	2.827,38	85	0,9825	1,1319	0,9379	0,9453	1,0000	1,0000	-55,34	2.772,04	0,9804	2.772,04
2	200.000,00	70,00	0,95	2.714,29	85	0,9825	1,1319	0,9466	0,9453	1,0000	1,0000	-29,47	2.684,81	0,9891	2.684,81
3	390.000,00	143,00	0,95	2.590,91	85	0,9555	1,0000	1,0351	0,9892	1,0000	1,0000	-34,98	2.555,93	0,9865	2.555,93
4	250.000,00	98,00	0,95	2.423,47	85	1,0630	1,0000	0,9748	0,9453	1,0000	1,0000	-63,98	2.359,49	0,9736	2.359,49
5	250.000,00	96,00	0,95	2.473,96	85	1,0189	1,1319	0,9698	0,9393	1,0000	1,0000	92,20	2.566,15	1,0373	2.566,15
AV		108,54													2.587,69

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.587,69	155,79	3.363,99	1.811,38	6,02	8,26	280.867,35

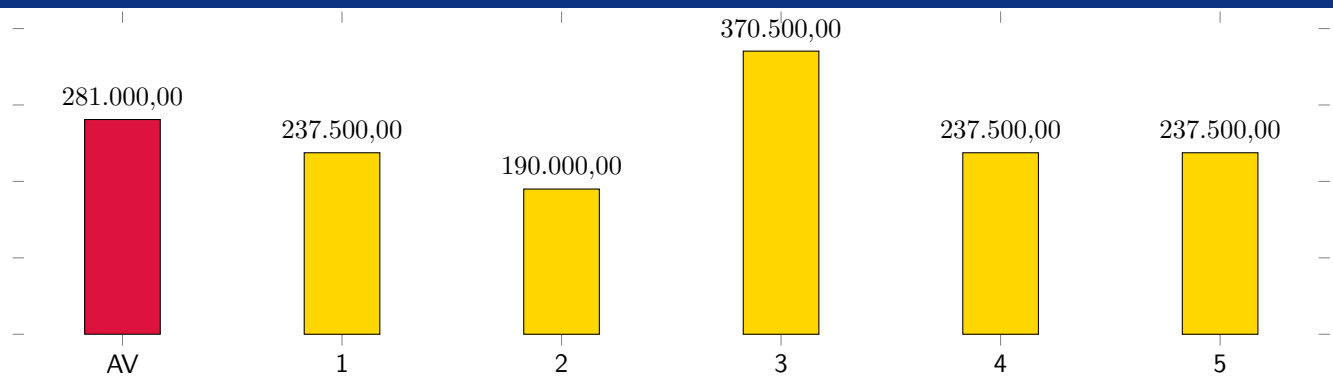
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 281.000,00

Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta