

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010326092	Data Solicitação 10/06/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente D'ANGELIS LINGERIE LTDA		CPF/CNPJ 02.388.803/0001-90

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Célio de Oliveira Andrade	Número 30	Complemento casa	
Bairro Foch I	Município Pouso Alegre	UF MG	CEP 37558314
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 3008	Núm. Registro de Imóveis 01	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
TERRENO
234,00m²
R\$ 872,01/m²
R\$ 204.049,28
ÁREA CONSTRUÍDA
190,60m²
R\$ 2.896,83/m²
R\$ 552.136,24
VALOR DE MERCADO
R\$ 756.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 543.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 190.6
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 190.6
21 - Área Averbada (em m²) 190.6	22 - Área não Averbada (em m²) 0
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 Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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 Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 234	04 - Testada/Frente (em metros) 9
05 - Fundos (em metros) 9	06 - Lado Direito (em metros) 26
07 - Lado Esquerdo (em metros) 26	08 - Fração ideal (em %) 100





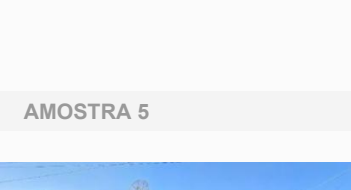
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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 No ato da vistoria a área construída foi estimada em 190,60m² conforme consta no IPTU, tal área diverge da área que consta na matrícula (0,00m²).
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Não
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - 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 Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 230.000,00
	Endereço Rua Jorge Lino Rodrigues, s/n , Jardim Floresta Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 230.000,00 Área do terreno 309,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-309-m-por-r\$-230.000-jardim-3009252428.html
AMOSTRA 2	R\$ 235.000,00
	Endereço Rua José Faria de Carvalho, s/n , Chácara São Joaquim Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 235.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-200-m-por-r\$-235.000-recanto-dos-300892788.html
AMOSTRA 3	R\$ 290.000,00
	Endereço Rua Major João Procópio Filho, s/n , Altaville Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 290.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r\$-290.000-00-altaville-3002765429.html
AMOSTRA 4	R\$ 270.000,00
	Endereço Avenida Doutor Lisboa, s/n , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 119,00 Valor R\$ 270.000,00 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular Área do terreno 100,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-mg-pouso-alegre-foch-i-119m2-RS270000/id-29463265/
AMOSTRA 5	R\$ 750.000,00
	Endereço Rua Joselina Nora Loyola, s/n , Foch II Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 218,00 Valor R\$ 750.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Novo/Regular Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-cidade-foch-bairros-pouso-alegre-com-garagem-218m2-venda-RS750000-id-2810698816/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
2							
3							
4	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
5	10	Novo/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
1	190,60	R\$ 2.329,32	1,57	0,209	R\$ 2.896,83	R\$ 552.136,24
2						
3						
4	119,00	R\$ 2.329,32	0,79	0,259	R\$ 1.356,66	R\$ 161.442,13
5	218,00	R\$ 2.329,32	1,06	0,068	R\$ 2.292,50	R\$ 499.764,59

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	309,00	R\$ 230.000,00	R\$ 744,34	1,05	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 730,19
2	200,00	R\$ 235.000,00	R\$ 1.175,00	0,90	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 909,45
3	300,00	R\$ 290.000,00	R\$ 966,67	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 922,20
4	100,00	R\$ 108.557,87	R\$ 1.085,58	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 879,32
5	250,00	R\$ 250.235,41	R\$ 1.000,94	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 918,86

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 872,01	R\$ 610,40	R\$ 1.133,61

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 872,01	R\$ 816,54	R\$ 927,47
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
81.0575	9.2955	1.53	0.1272

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial(R\$)
234,00	R\$ 872,01	R\$ 204.049,28
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
190,60	R\$ 2.896,83	R\$ 552.136,24

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 756.185,52
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 756.000,00
Fator de liquidez	0,7182
Valor de venda forçada	R\$ 543.000,00

AVALIAÇÃO FINAL


Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 756.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 11 de Junho de 2025


Heraldo Shoji Munakata
5060383263

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 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



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho à direita



Identificação vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação vizinho à esquerda



Fachada



Fachada



Fachada



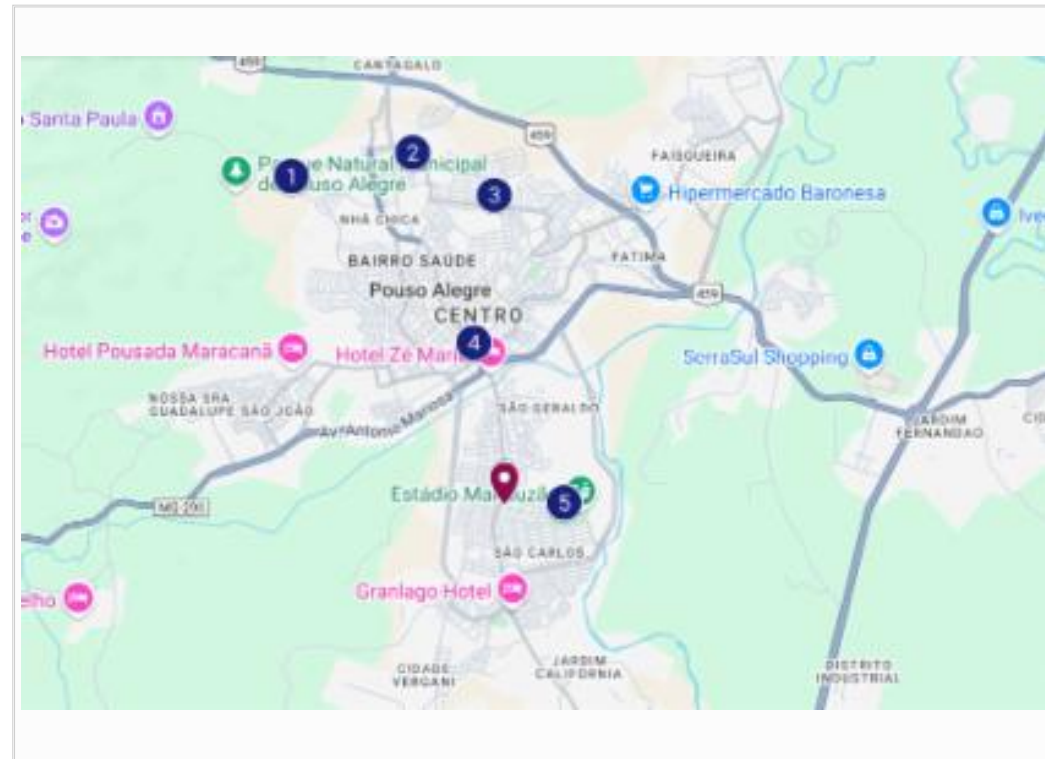
Fachada



Identificação



Croqui do avaliando



Croqui das amostras