

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010258788	Data Solicitação 12/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5.060.383.263
Proponente ELIAS OLIVEIRA SERQUEIRA	CPF/CNPJ 044.904.476-98	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda Cobre	Número 438	Complemento Lote 16, Quadra V	
Bairro Grande Horizonte	Município Uberaba	UF MG	CEP 38057100
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 10805	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Uberaba/MG	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
324,00m²	297,24m²
R\$ 513,22/m²	R\$ 2.637,16/m²
R\$ 166.281,84	R\$ 783.868,49
VALOR DE MERCADO	
R\$ 950.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 683.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		20		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		2		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		1		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
2		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
2		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		297.24		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
1		297.24		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
297.24		0		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Dormitório		1	-	-
Banheiro		1	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Irregular
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
324	12
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
0	0
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
0	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - Observações
Não	A matrícula não encerra área total de terreno.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações
Não	O IPTU não encerra as áreas de terreno de construída.
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares?	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
VISTORIA EXTERNA	Dados do Vistoriador: Nome: Gabriel Mariano; CAU/CREA: CREA-MG 142014968-7; Data da Vistoria: 14/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: VISTORIA EXTERNA; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Dormitório, 1 Banheiro, 2 Vagas.

AMOSTRAS

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164									
1																
2																
3																
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	297,24	R\$ 2.284,91	1,38	0,164	R\$ 2.637,16	R\$ 783.868,49										
1																
2																
3																
4																
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	324,00	R\$ 197.000,00	R\$ 608,02	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 547,22
2	324,00	R\$ 190.000,00	R\$ 586,42	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 527,78
3	324,00	R\$ 190.000,00	R\$ 586,42	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 527,78
4	300,00	R\$ 170.000,00	R\$ 566,67	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 499,80
5	360,00	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 463,50
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 513,22		R\$ 359,25				R\$ 667,18									

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

5	Elementos	Valor Unitário (R\$/m²)	Limite Inferior - 30% (R\$/m²)	Limite Superior + 30% (R\$/m²)
		R\$ 513,22	R\$ 490,96	R\$ 535,47
	Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
	32.5276	6.338	1.53	0.0867
DETALHAMENTO DOS VALORES				
	Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
	324,00	R\$ 513,22	R\$ 166.281,84	
	Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
	297,24	R\$ 2.637,16	R\$ 783.868,49	
QUADRO DE RESUMO				
	Valor de avaliação	R\$ 950.150,33		
	Fator de ajuste do mercado	1.0		
	Valor de avaliação ajustado	R\$ 950.000,00		
	Fator de liquidez	0,7190		
	Valor de venda forçada	R\$ 683.000,00		
AVALIAÇÃO FINAL				
	Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 950.000,00		
COMENTÁRIOS				
Dados do Vistoriador: Nome: Gabriel Mariano; CAU/CREA: CREA-MG 142014968-7; Data da Vistoria: 14/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: VISTORIA EXTERNA; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Dormitório, 1 Banheiro, 2 Vagas.				

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 14 de Maio de 2025

Heraldo Shoji Munakata

5.060.383.263



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



PLACA DA RUA 1



PLACA DA RUA 2



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO



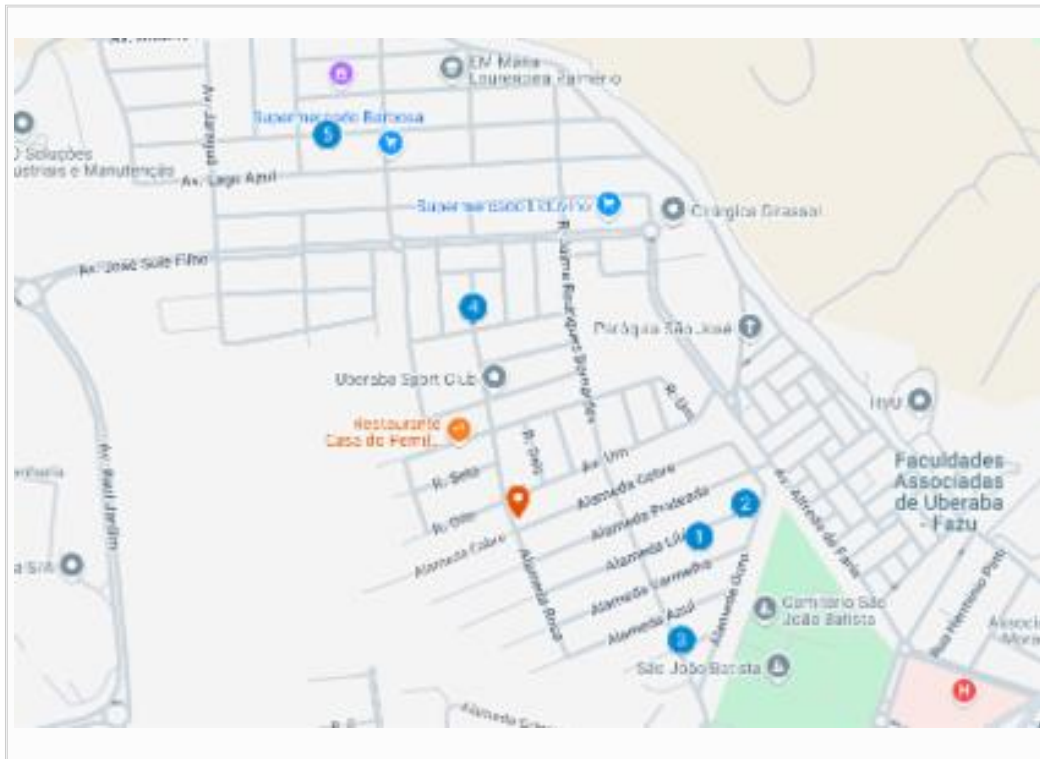
ID VIZINHO



VIZINHO



MAPA



MAPA