

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 00010555285	Data Solicitação 03/08/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Rodrigo Barbosa da Silva	CREA 5070570287
Proponente COMERCIAL CRISTAIS JK LTDA	CPF/CNPJ 25.811.340/0001-23	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Artur Borges Neto	Número S/N	Complemento Quadra 52		
Bairro Manoel da Frota	Município Corinto	UF MG	CEP 39200000	
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 2.408	Núm. Registro de Imóveis CRI DE CORINTO/MG		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 2.829.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.697.000,00

QUESTIONÁRIO**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) -
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Mínimo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Outro - Trata-se de terreno.	10 - N° Pavimentos da Unidade -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Outro - Trata-se de terreno.
17 - Esquadrias Outro - Trata-se de terreno.	18 - Área Privativa (em m²) 30,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 30,00
21 - Área Averbada (em m²) 30,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Iluminação Pública Pavimentação Telefone
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

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Manoel da Frota, Estância dos Cristais, Curvelo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

100,00

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?

Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Não

08 - Observações

Em vistoria interna anterior, observou-se que o imóvel possui um barracão em estado precário de conservação.

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

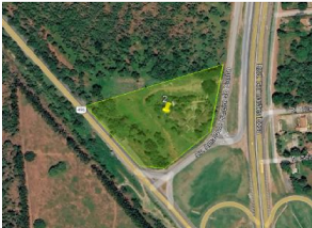
03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1				R\$ 5.000.000,00
	Endereço BR 135, S/N , -			
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 5.000.000,00		
	Área do terreno 25000,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato Sr. Geraldo	Telefone Contato (38) 9321634	Nome Corretora Templo Negócios Imobiliários	
AMOSTRA 2				R\$ 5.100.000,00
	Endereço Av. Amarante Ribeiro de Castro, S/N , -			
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 5.100.000,00		
	Área do terreno 17000,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato Sr. Geraldo	Telefone Contato (38) 9321634	Nome Corretora Templo Negócios Imobiliários	
AMOSTRA 3				R\$ 3.983.904,00
	Endereço BR 135, S/N , -			
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 3.983.904,00		
	Área do terreno 8853,12	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato Sr. Geraldo	Telefone Contato (38) 9321634	Nome Corretora Templo Negócios Imobiliários	
AMOSTRA 4				R\$ 4.725.000,00
	Endereço BR 135, S/N , -			
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 4.725.000,00		
	Área do terreno 10500,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato Sr. Geraldo	Telefone Contato (38) 9321634	Nome Corretora Templo Negócios Imobiliários	
AMOSTRA 5				R\$ 2.986.900,00
	Endereço BR 135, S/N , -			
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 2.986.900,00		
	Área do terreno 3514,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato Sr. Guilherme	Telefone Contato (38) 8482141		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Outra

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
I

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 2.829.000,00
Fator de liquidez	0,6000
Valor de venda forçada	R\$ 1.697.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.829.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 12 de Agosto de 2026



Rodrigo Barbosa da Silva
5070570287

- 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.



Fachada



Rodovia à Direita



Rodovia à Esquerda



Vista do Terreno - Foto 1



Vista do Terreno - Foto 2



Vista do Terreno - Foto 3



Vista do Terreno - Foto 4



Vista do Terreno - Foto 5

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Item	Endereço	Coordenadas Geográficas	Contato	Preço (R\$)	Área de terreno (m²)	Valor unitário direto	Fator oferta	Nota de Localização	Esquina	Topografia	Data	Observações	Link:
1	BR 135, Corinto - MG, 39200-000	18°24'18.99"S 44°27'37.53"O	Templo Negócios Imobiliários, Sr. Geraldo - 38 9932-1634	5.000.000,00	25.000,00	200,00	0,90	6,00	Não	Terreno plano	ago-26		Contato com Corretor
2	Av. Amarante Ribeiro de Castro - Corinto, MG, 39200-000	18°24'4.36"S 44°27'38.43"O	Templo Negócios Imobiliários, Sr. Geraldo - 38 9932-1634	5.100.000,00	17.000,00	300,00	0,90	6,00	Não	Terreno plano	ago-26		Contato com Corretor
3	BR 135 - Curvelo - MG, 35790-000	18°46'2.64"S 44°27'14.48"O	Templo Negócios Imobiliários, Sr. Geraldo - 38 9932-1634	3.983.904,00	8.853,12	450,00	0,90	10,00	Sim	Terreno plano	ago-26	Corretor informou que o m² deste terreno é de R\$ 450,00, considerando Curvelo uma cidade polo em comparação com Corinto	Contato com Corretor
4	BR 135 - Curvelo - MG, 35790-000	18°46'4.84"S 44°27'15.92"O	Templo Negócios Imobiliários, Sr. Geraldo - 38 9932-1634	4.725.000,00	10.500,00	450,00	0,90	10,00	Não	Terreno plano	ago-26	Corretor informou que o m² deste terreno é de R\$ 450,00, considerando Curvelo uma cidade polo em comparação com Corinto	Contato com Corretor
5	BR 135 - Curvelo - MG, 35790-000	18°46'7.58"S 44°27'17.03"O	Sr. Guilherme - 38 9848-2141	2.986.900,00	3.514,00	850,00	0,80	10,00	Não	Terreno plano	ago-26	Corretor informou que o m² deste terreno é de R\$ 850,00, considerando terreno murado, com estrutura para galpão. Foi adotada especulação alta.	Contato com Corretor
Av	Rua Artur Borges Neto Nº 516, Quadra 52 - Manoel da Frota, Corinto MG 39200-000	18°24'24.60"S 44°27'28.32"O			11.280,00		-	6,00	Não	Terreno plano	-		

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

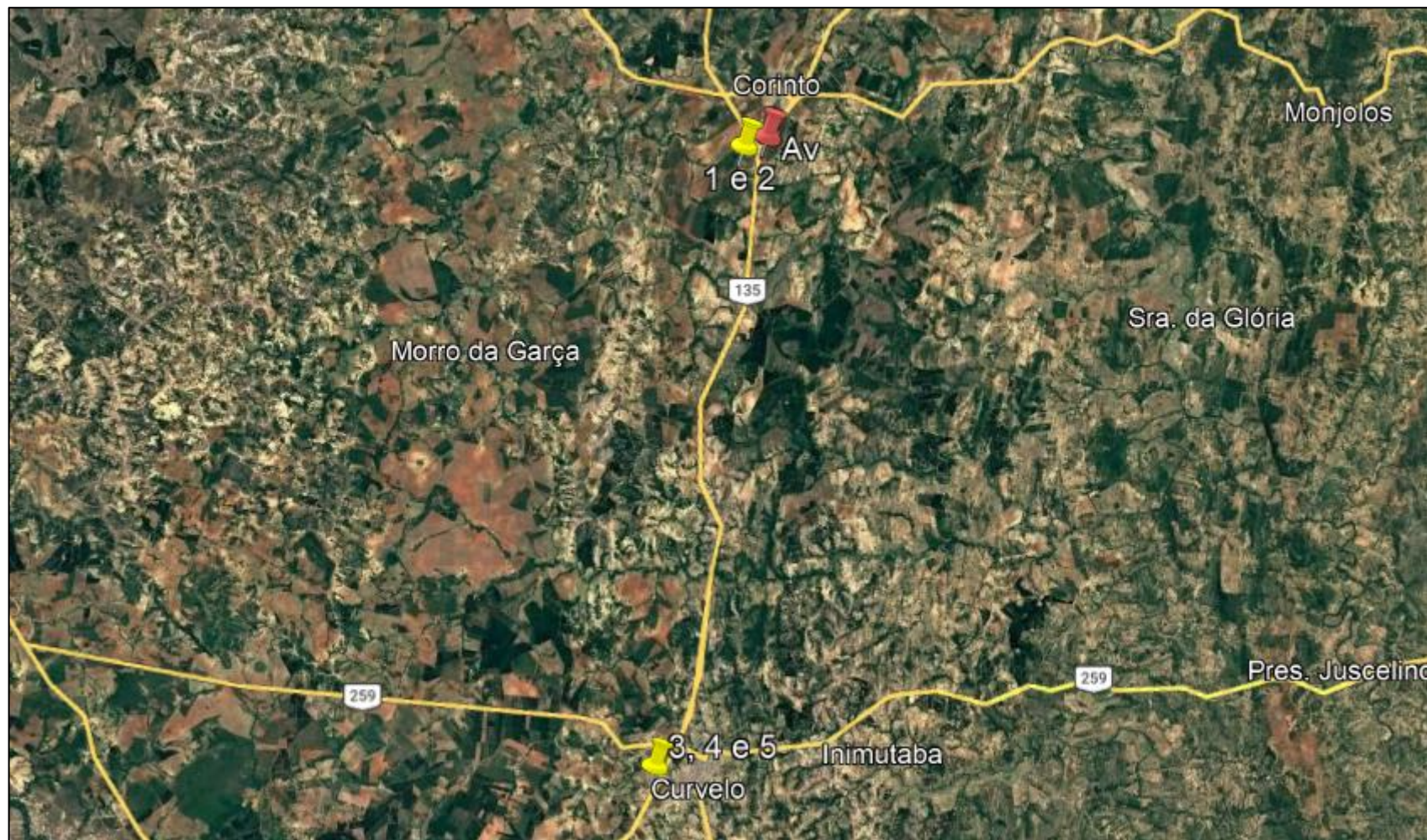
Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área de terreno (m²)	Fator Área	Fator Transposição	Fator esquina	Fator Topografia	Valor unitário descontado fator oferta	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)	Contador
1	BR 135, Corinto - MG, 39200-000	5.000.000,00	25.000,00	1,1046	1,0000	1,00	1,00	180,00	18,83	198,83	1,105	198,83	1
2	Av. Amarante Ribeiro de Castro - Corinto, MG, 39200-000	5.100.000,00	17.000,00	1,0526	1,0000	1,00	1,00	270,00	14,20	284,20	1,053	284,20	1
3	BR 135 - Curvelo - MG, 35790-000	3.983.904,00	8.853,12	0,9412	0,6000	1,00	1,00	405,00	-185,80	219,20	0,541	219,20	1
4	BR 135 - Curvelo - MG, 35790-000	4.725.000,00	10.500,00	0,9822	0,6000	1,00	1,00	405,00	-169,19	235,81	0,582	235,81	1
5	BR 135 - Curvelo - MG, 35790-000	2.986.900,00	3.514,00	0,8643	0,6000	1,00	1,00	680,00	-364,25	315,75	0,464	315,75	1
Média										250,76	-	250,76	5

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	250,76
Desvio Padrão	48,11
Saneamento 30%	325,99
Saneamento -30%	175,53
Coefficiente de variação inicial	48,74%
Coefficiente de variação final	19,19%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	48,11
(1/2) ^ y	2,24
e	32,99
Amplitude do intervalo de confiança	26,31%

Valor de mercado	R\$ 2.828.560,44
Valor de mercado arredondado	R\$ 2.829.000,00

MAPA



RESSALVAS

VINCULAÇÃO

A matrícula do imóvel inicialmente localiza o quarteirão que o constitui com frente para a Rodovia BR-135, conforme imagem abaixo:

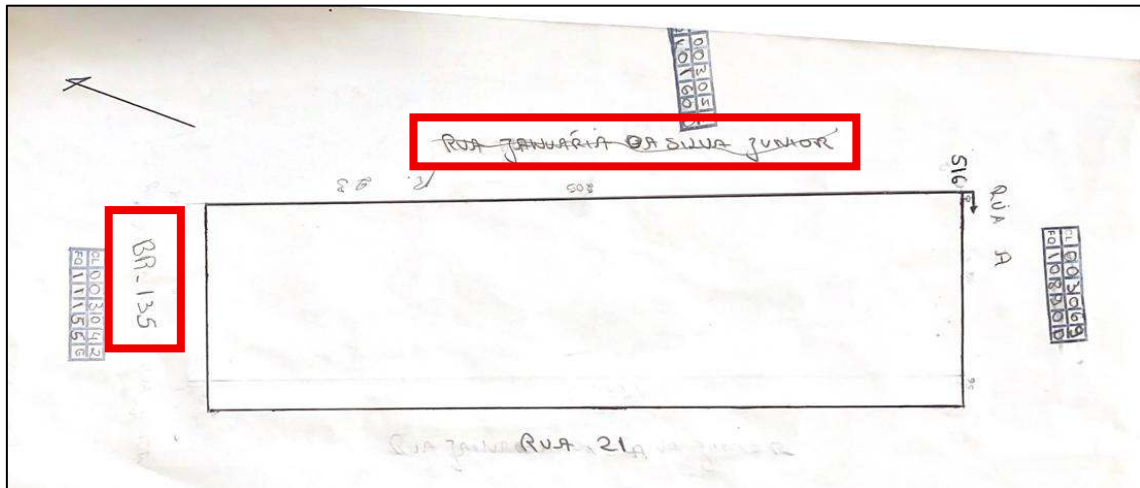
Certifico, que às folhas 223 do Livro 2-H de Registro Geral, consta o seguinte: **MATRÍCULA Nº 2.408**, DATA: 28 de março de 1979. **IMÓVEL: Um quarteirão na quadra nº 52, do Bairro Manoel da Frota**, situado na zona suburbana desta cidade de Corinto, com a área de **11.280,00m²**(onze mil duzentos e oitenta metros quadrados), do lado par da Rodovia Corinto-Belo Horizonte, dividindo pela frente com a Rodovia Corinto-Belo Horizonte, por um lado com uma rua sem nome, confrontando com o quarteirão nº 51, por outro lado com outra rua sem nome, confrontando com o quarteirão nº 53; e, pelo fundo com a Avenida Francisca Inocência. **PROPRIETÁRIOS: Humberto Pereira Pedras**, contador, e **sua mulher Ednamar Maria Abasse Pereira Pedras**, professora, residentes nesta cidade, CIC 095.458.676-04. **REGISTRO ANTERIOR: 19.953**, folhas 82, Livro 3-P deste Cartório. Dou fê. Corinto, 28 de Março de 1.979. (a) Paulo Afonso Vieira Machado

Em averbação posterior, é descrito a existência de um barracão residencial edificado no referido quarteirão, estando situado com frente para a Rua Artur Borges Neto, com fundos para a Rodovia BR-135 e confrontando à esquerda com a Rua Januário da Silva.

R-8-2408 - 16/04/2013

Compra e Venda. Certifico que por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do Primeiro Ofício desta cidade, em 12 de Abril de 2.013, Livro 60-A, folhas 130, **Altair Faustino de Almeida**, funcionário público aposentado, CI MG 2.001.016-SSP/MG, CPF 035.492.836-87, e sua mulher Elza Araújo de Almeida, funcionária pública aposentada, CI MG 330.616-SSP/MG, CPF 593.493.106-78, residentes na Rua Manoel Lourenço da Rocha, Nº 343, Bairro Maciel, nesta cidade, **VENDERAM a JOÃO ARAÚJO DE ALMEIDA**, comerciante, CI MG 3.346.188-SSP/MG, CPF 626.180.756-68, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **Kátia Vanessa Pedras Silva Almeida**, professora, CI M 3.874.083-SSP/MG, CPF 557.857.196-49, residentes na Rua Frei Rafael, Nº 472, nesta cidade, **o imóvel matriculado, havido pelo R-4, atualmente, assim se descreve : um barracão para residência, construção de tijolos, telhas de amianto, piso de cimento, com um quarto, uma cozinha e um banheiro, com a área construída de 30,00 m², edificado no lote de terreno cadastrado sob o Nº 0516, da quadra 052, zona 06, no Bairro Manoel da Frota, Zona Suburbana desta cidade, com a área de onze mil duzentos e oitenta metros quadrados (11.280,00 m²), situado na Rua Artur Borges Neto, com as seguintes divisas e confrontações: pela frente, com a referida Rua Artur Borges Neto, pelo fundo, com a Rodovia BR-135, pela direita, com Recenvindo de Moura; e, pela esquerda, com a Rua Januário da Silva, pelo preço de R\$15.000,00. Compareceram, no ato da assinatura, na qualidade de intervenientes anuentes, concordando expressamente com a venda de ascendente para descendente: Antônio Márcio**

A partir do croqui da prefeitura fornecido pelo jurídico do Banco Santander S.A, é possível observar as confrontações conforme a descrição do barracão residencial, com o imóvel tendo fundos para a Rodovia BR-135 e confrontando à esquerda com a Rua Januário da Silva Júnior, sendo a Rua "A" correspondente à Rua Artur Borges Neto.



Croqui com indicação das ruas confrontantes.



Sobreposição do croqui em imagem via satélite do Google Earth. Adaptado pelo autor.

Conforme informado pelo Banco Santander Brasil S.A, o documento acima apresentado foi fornecido pelo jurídico da instituição, e conforme orientação, trata-se de documento válido para vinculação. Conclui-se, portanto, que o imóvel objeto da presente avaliação está devidamente vinculado.

Nome do empreendimento: **COMERCIAL CRISTAIS JK LTDA_TAT7697**Endereço do empreendimento: **Rua Artur Borges Neto - Corinto/MG**

Engenharia / Engenheiro:

Valor de mercado: **R\$0,00**Valor de venda forçada: **R\$0,00****Empresas**

COMERCIAL CRISTAIS JK LTDA

Parecer**Favorável****Analista Responsável:** Samuel Trindade**Analista Garantia:** Erica Cristina de Arruda**Revisado por:** Guilherme Polli Rodrigues**RM:****Responsável:****Parecer / Racional**

A área de Risco Socioambiental não se opõe ao aceite da presente garantia. Considerando que o imóvel avaliando e seu entorno não constam como impactados na base pública da FEAM, conclui-se que os apontamentos ambientais identificados configuram risco potencial e não risco confirmado. A existência de comércio de blocos de concreto no imóvel e de postos de combustíveis e atividade industrial no entorno deve ser registrada como fator de atenção socioambiental, porém não há, nos documentos analisados, evidência objetiva de contaminação, impacto indireto, restrição de uso. Sob a ótica climática física, o imóvel apresenta risco baixo a moderado, considerando a localização urbana, terreno plano e ausência de indicação documental de área de risco pela Defesa Civil.

Plano de ação / cláusulas contratuais

NA

Informações utilizadas para a análise feita pela área de Risco Socioambiental**Descrição da Propriedade**

Terreno sem benfeitorias. Entorno com atividade comercial, predominantemente.

Laudo Ambiental – observações e conclusão**Áreas contaminadas****Listas estaduais**

Não

Estudo de investigação confirmatória de contaminação

Não

Área em remediação

Não

Reserva legal

APP

Terrenos contaminados

Embargo

Supressão vegetal

Necessita de autorização para cortes de árvores?

Informações adicionais

Documentos Analisados

E-mails

-