

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010323475</b>	Data Solicitação <b>07/08/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>ANDRE LUIS BORBONI</b>		CPF/CNPJ <b>218.914.248-23</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Pirajuba</b>	Número <b>1641</b>	Complemento <b>LT 11 QD 597</b>	
Bairro <b>Ipê Amarelo</b>	Município <b>Frutal</b>	UF <b>MG</b>	CEP <b>38206144</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>14.044</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI de Frutal/MG</b>	

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

#### GRAU DE PRECISÃO

II

#### TERRENO

360,00m<sup>2</sup>

R\$ 354,57/m<sup>2</sup>

R\$ 127.644,20

#### ÁREA CONSTRUÍDA

125,17m<sup>2</sup>

R\$ 2.885,49/m<sup>2</sup>

R\$ 361.176,74

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 489.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 347.000,00

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 125,17
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 125,17
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 125,17	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	
<b>24 - Cômodos</b>	

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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

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

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 360,00	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 12,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 12,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 30,00
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 30,00	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria Externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria Externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> 0	
<b>04 - Observações Finais</b> 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**

<b>AMOSTRA 1</b>	R\$ 160.000,00
	Endereço: Rua Arapongas, 0/0, Alto Boa Vista Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 160.000,00 Área do terreno: 538,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Declive de 5% a 10% URL: https://marisolimoveis.com.br/imoveis/detalhes/id/1165/item/TERENO
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$ 130.000,00
	Endereço: Rua Cachoeira da Fumaça, 0/0, Cidade das Águas Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 130.000,00 Área do terreno: 300,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.marisolimoveis.com.br/imoveis/detalhes/id/1172/item/Tereno-Cidade-das-Aguas#img_1424
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$ 160.000,00
	Endereço: Avenida Escócia, 0/0, Cidade das Águas Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 160.000,00 Área do terreno: 360,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.instagram.com/p/DE2ldRHTPGx/?img_index=3
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$ 160.000,00
	Endereço: Avenida Escócia, 0/0, Cidade das Águas Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 160.000,00 Área do terreno: 429,29 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.instagram.com/p/DEkJePjNMk3/?img_index=1
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$ 140.000,00
	Endereço: Rua Salto das Sete Quedas, 0/0, Cidade das Águas Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 140.000,00 Área do terreno: 375,29 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.instagram.com/p/DEkJePjNMk3/?img_index=1

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	II	III

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Novo/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
1							
2							
3							
4							
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	125,17	R\$ 2.329,32	1,39	0,106	R\$ 2.885,49	R\$ 361.176,74
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	538,00	R\$ 160.000,00	R\$ 297,40	1,00	0,90	1,05	1,11	-	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 310,48
2	300,00	R\$ 130.000,00	R\$ 433,33	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 374,40
3	360,00	R\$ 160.000,00	R\$ 444,44	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 470,00
4	429,29	R\$ 160.000,00	R\$ 372,71	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 348,86
5	375,29	R\$ 140.000,00	R\$ 373,04	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 339,10

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 354,57	R\$ 248,20	R\$ 460,94

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 354,57	R\$ 331,18	R\$ 377,95
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
34,179	9,6396	1,53	0,1319

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
360,00	R\$ 354,57	R\$ 127.644,20
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
125,17	R\$ 2.885,49	R\$ 361.176,74

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 488.820,94
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 489.000,00
Fator de liquidez	0,7100
Valor de venda forçada	R\$ 347.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 489.000,00
--	----------------

**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, Sexta-feira, 8 de Agosto 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 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 do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



ID do avaliando



Medidor de energia



Hidrômetro



Vizinho à direita



Vizinho frontal



Vizinho à esquerda



Placa da rua



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Mapa do avaliando



Mapa Amostral