

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010373642 - 0	Data Solicitação 12/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MARCIO RAYMUNDO		CPF/CNPJ 221.856.788-17

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida A	Número S/N	Complemento Lt10 QdF	
Bairro Centro	Município Fronteira	UF MG	CEP 38230000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 31.280	Núm. Registro de Imóveis CRI de Frutal/MG	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****500,10m²****R\$ 326,46/m²****R\$ 163.260,95****ÁREA CONSTRUÍDA****235,47m²****R\$ 1.368,27/m²****R\$ 322.185,97****VALOR DE MERCADO****R\$ 485.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 334.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	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 1
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) 235.47
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 235.47
21 - Área Averbada (em m²) 235.47	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	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 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) 500.1	04 - Testada/Frente (em metros) 16.27
05 - Fundos (em metros) 16.27	06 - Lado Direito (em metros) 30
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30	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? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
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 Dados do Vistoriador: Nome: Esther da Silva Féres; CAU/CREA: 5069757568; Data da Vistoria: 14/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. or se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 325.000,00
	Endereço Condomínio Baia Santa Mônica, 0 , Santo Antônio do Rio Grande Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 325.000,00 Área do terreno 850,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-baias-de-santa-monica-bairros-fronteira-893m2-venda-RS325000-id-2760131395/?source=ranking%2Crp
	Endereço Cond.enseada Azul II, 0 , Enseada Azul II Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 400.000,00 Área do terreno 1200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-cond.enseada-azul-ii-3004210158.html
	Endereço Condomínio Baia Santa Mônica, 0 , Santo Antônio do Rio Grande Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 300.000,00 Área do terreno 1000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fronteira-1000m2-venda-RS300000-id-277445221/?source=ranking%2Crp
	Endereço Condomínio Baia Santa Mônica, 0 , Santo Antônio do Rio Grande Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 300.000,00 Área do terreno 871,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-baias-de-santa-monica-bairros-fronteira-871m2-venda-RS300000-id-2754789309/
	Endereço Rua Quatorze, 0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 331.383,00 Área do terreno 1086,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fronteira-1086m2-venda-RS331383-id-2761056952/?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
Avaliando	15	NovajRegular	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	235,47	R\$ 2.284,91	0,67	0,106	R\$ 1.368,27	R\$ 322.185,97
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	850,00	R\$ 325.000,00	R\$ 382,35	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 368,21
2	1200,00	R\$ 400.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 336,00
3	1000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300,00	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 294,30
4	871,00	R\$ 300.000,00	R\$ 344,43	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 331,69
5	1086,00	R\$ 331.383,00	R\$ 305,14	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 302,09

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 326,46	R\$ 228,52	R\$ 424,39

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 326,46	R\$ 306,25	R\$ 346,67

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
29.5349	9.0471	1.53	0.1238

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
500,10	R\$ 326,46	R\$ 163.260,95

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
235,47	R\$ 1.368,27	R\$ 322.185,97

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 485.446,92
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 485.000,00
Fator de liquidez	0,6878
Valor de venda forçada	R\$ 334.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 485.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 22 de Maio de 2025

Heraldo Shoji Munakata
 5060383263

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na avaliação, e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel analisado, 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 condomínio



fachada do condomínio



identificação do condomínio



Vista da Rua



Vista da Rua



Mapa



Mapa