

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010477948	Data Solicitação 23/12/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente KELLER CRISTINA PEREIRA DE PAULA		CPF/CNPJ 041.118.866-63

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Rossi de Figueiredo	Número 654	Complemento LT17 QD D	
Bairro São Luiz	Município Santana da Vargem	UF MG	CEP 37195000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 39.680	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE TRÊS PONTAS	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****162,63m²****R\$ 417,01/m²****R\$ 67.818,00****ÁREA CONSTRUÍDA****56,35m²****R\$ 2.080,90/m²****R\$ 117.258,88****VALOR DE MERCADO****R\$ 185.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 125.000,00**

QUESTIONÁRIO

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) 5
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 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 56,35
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 56,35
21 - Área Averbada (em m²) 56,35	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 1	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Anual
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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) 162,63	04 - Testada/Frente (em metros) 3,75
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 67,20

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 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. Dados da Documentação: N° da Matrícula = 39.680; N° de Inscrição/Contribuinte: 01.03.016.0190.1. Coordenadas geográficas do imóvel: -21.253278, -45.502957. A presente avaliação trata-se de uma casa residencial situada na Rua João Rossi de Figueiredo N° 654 - LT17 QD D, no bairro São Luiz da cidade de Santana da Vargem/MG. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de um terreno com área total de 162,63 m², medindo 3,75 metros de frente e possui área construída de 56,37 m². O imóvel possui uma fração ideal de 62,70m². Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/garita de acesso e área comum. Foi nos apresentado o laudo anterior do imóvel, pela instituição financeira.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 65.000,00
	Endereço Rua Dario José da Rocha, 0/0, São Luiz Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 65.000,00 Área do terreno 180,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://mg.mgimoveis.com.br/terreno-180m-venda-mg-santana-vargem-180m-9-frente-fundo-20m-lateral-299960470
	Endereço Rua Amelia Garcia de Miranda Rosa, 0/0, Cidade Jardim Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 110.000,00 Área do terreno 228,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/marketplace/item/906595443936460/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks
	Endereço Rua Judith Goulart Virginio Castro, 0/0, Da Mina Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 140.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.leandroimobiliaria.com.br/produtos/terrenos/996
	Endereço Rua Tupi, 0/0, Da Mina Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 130.000,00 Área do terreno 264,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imobiliarialumi.com.br/imovel/terreno-a-venda-da-mina-tres-pontas-mg/696
	Endereço Rua Maria Magda Campos, 0/0, Antônio de Brito Mendonça Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 110.000,00 Área do terreno 215,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imobiliarialumi.com.br/imovel/terreno-a-venda-215-m-por-r-11000000-olavo-lima-tres-pontas-mg/60

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO							
Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14	0,000	20	0,030
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
1	56,35	R\$ 2.353,23	0,91	0,030	R\$ 2.080,90	R\$ 117.258,88
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	180,00	R\$ 65.000,00	R\$ 361,11	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 334,75
2	228,00	R\$ 110.000,00	R\$ 482,46	0,90	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 408,16
3	250,00	R\$ 140.000,00	R\$ 560,00	0,90	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 483,84
4	264,00	R\$ 130.000,00	R\$ 492,42	0,90	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 425,45
5	215,00	R\$ 110.000,00	R\$ 511,63	0,90	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 432,84

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 417,01	R\$ 291,91	R\$ 542,11

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 417,01	R\$ 380,11	R\$ 453,91

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
53.9285	12.9322	1.53	0.177

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
162,63	R\$ 417,01	R\$ 67.818,00

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
56,35	R\$ 2.080,90	R\$ 117.258,88

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 185.076,88
--------------------	-----------------------

Fator de ajuste do mercado	1,0
----------------------------	------------

Valor de avaliação ajustado	R\$ 185.000,00
-----------------------------	-----------------------

Fator de liquidez	0,6756
-------------------	---------------

Valor de venda forçada	R\$ 125.000,00
------------------------	-----------------------

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 185.000,00
--	-----------------------

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. Dados da Documentação: N° da Matrícula = 39.680; N° de Inscrição/Contribuinte: 01.03.016.0190.1. Coordenadas geográficas do imóvel: -21.253278, -45.502957. A presente avaliação trata-se de uma casa residencial situada na Rua João Rossi de Figueiredo N° 654 - LT17 QD D, no bairro São Luiz da cidade de Santana da Vargem/MG. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de um terreno com área total de 162,63 m², medindo 3,75 metros de frente e possui área construída de 56,37 m². O imóvel possui uma fração ideal de 62,70m². Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/garita de acesso e área comum. Foi nos apresentado o laudo anterior do imóvel, pela instituição financeira.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 25 de Fevereiro de 2026

Heraldho Shoji Munakata
5060383263

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo e 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



Fachada do avaliando



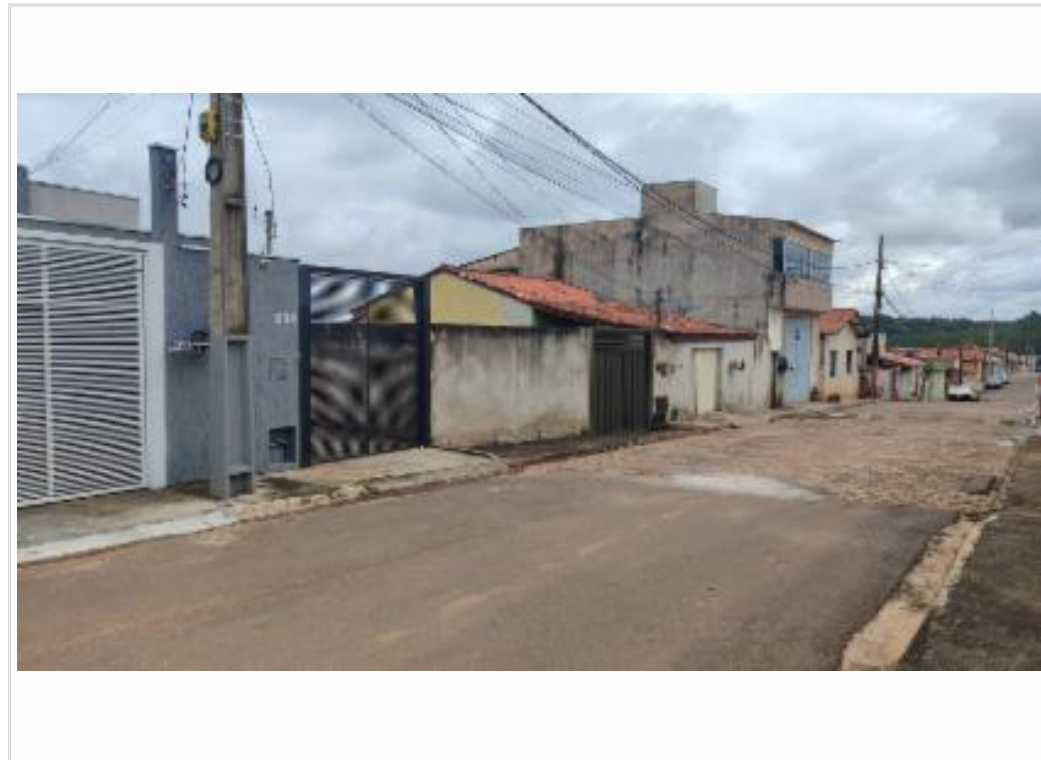
ID do avaliando



Medidor de energia e Hidrômetro



Vizinho à esquerda



Vizinho à direita



Vista da rua



Vista da rua



Placa da rua



Mapa do avaliando



Mapa Amostral