

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 3467000022520300170 - 69410	Data Solicitação 12/03/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ACADEMIA ARAXA CENTER LTDA ME		CPF/CNPJ 48.042.528/0001-50

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Domingos di Mambro	Número 850	Complemento Loja 24 - Cond. Araxá Center	
Bairro Vila Silvéria	Município Araxá	UF MG	CEP 38183390
Tipo do imóvel Loja Comercial/Agencia	Matrícula 69410	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI ARAXA	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 549.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 412.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Loja	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Comercial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	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) 58.64
19 - Área Comum (em m²) 28.51	20 - Área Total (em m²) 87.15
21 - Área Averbada (em m²) 87.15	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	
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	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Comercial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Comercial	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Comercial	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 Irregular
03 - Área (em m²) 16038.8	04 - Testada/Frente (em metros) 62.46
05 - Fundos (em metros) 0	06 - Lado Direito (em metros) 0
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0	08 - Fração ideal (em %) 0

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? Não
05 - Observações A área informada no IPTU é referente a área total (privativa + comum).	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Não
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
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. 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. Foi realizada vistoria externa no imóvel avaliando, portanto

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 950.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Domingos di Mambro, 850 , Vila Silvéria
Tipo de Imóvel Loja Comercial/Agencia	Qtd. Quartos 1
Área privativa 95,00	Valor R\$ 950.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.villegestaoimobiliaria.com.br/properties/05719-11/#item7	Qtd. Banheiros 3
	Estado de conservação Nova Regular
	Topografia Terreno Plano
	Qtd. Vagas 0

AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Prefeito Aracely de Paula, 1005 , Centro
Tipo de Imóvel Loja Comercial/Agencia	Qtd. Quartos 0
Área privativa 40,00	Valor R\$ 300.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.villegestaoimobiliaria.com.br/properties/09105-50/	Qtd. Banheiros 1
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	Qtd. Vagas 0

AMOSTRA 3	R\$ 386.460,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Santos Dumont, S/N , Centro
Tipo de Imóvel Loja Comercial/Agencia	Qtd. Quartos 0
Área privativa 41,00	Valor R\$ 386.460,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-uberaba-com-garagem-41m2-venda-RS386460-id-2777057251/	Qtd. Banheiros 1
	Estado de conservação Nova Regular
	Topografia Terreno Plano
	Qtd. Vagas 0

AMOSTRA 4	R\$ 430.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Santos Dumont, S/N , Centro
Tipo de Imóvel Loja Comercial/Agencia	Qtd. Quartos 0
Área privativa 50,00	Valor R\$ 430.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-santa-maria-bairros-uberaba-com-garagem-50m2-venda-RS430000-id-2743037035/	Qtd. Banheiros 1
	Estado de conservação Nova Regular
	Topografia Terreno Plano
	Qtd. Vagas 0

AMOSTRA 5	R\$ 303.408,00
-----------	----------------

	Endereço Rua João Batista Fernandes, S/N , Vila João Ribeiro
Tipo de Imóvel Loja Comercial/Agencia	Qtd. Quartos 0
Área privativa 35,00	Valor R\$ 303.408,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.larassessoriaimobiliaria.com.br/imovel/sala-a-venda-1-vaga-centro-araxa-mg/209	Qtd. Banheiros 1
	Estado de conservação Nova Regular
	Topografia Terreno Plano
	Qtd. Vagas 0

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 549.000,00
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 412.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 549.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

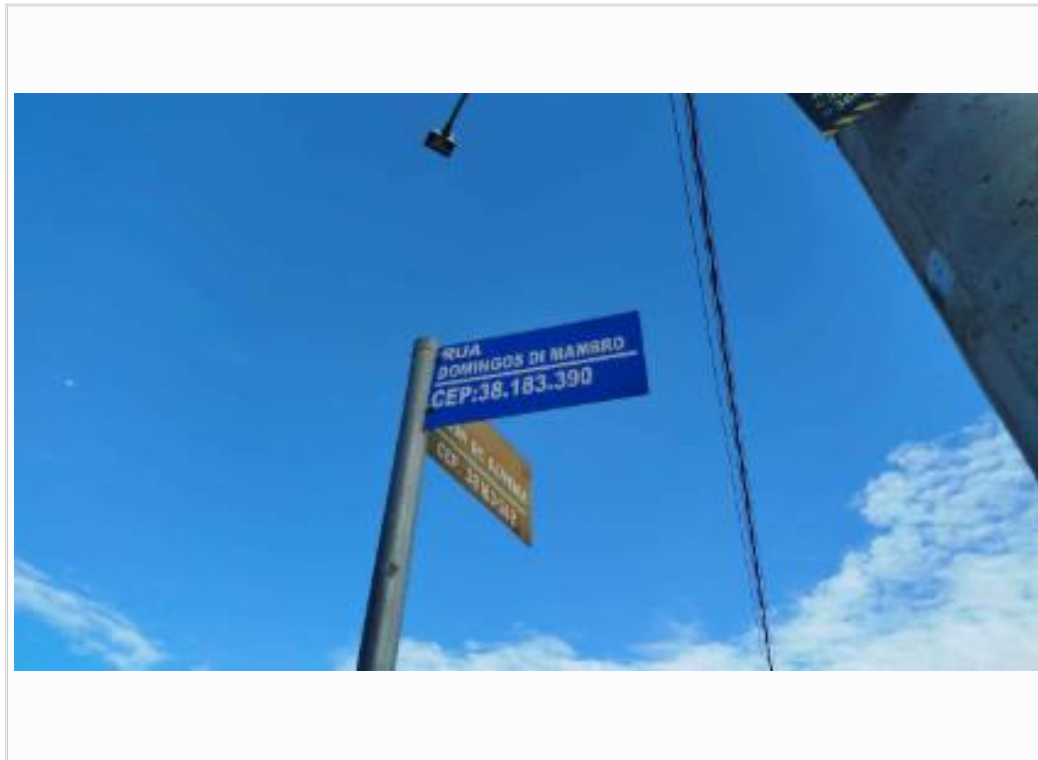
São Paulo, Segunda-feira, 23 de Junho de 2025

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 solicitada pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira alocada 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



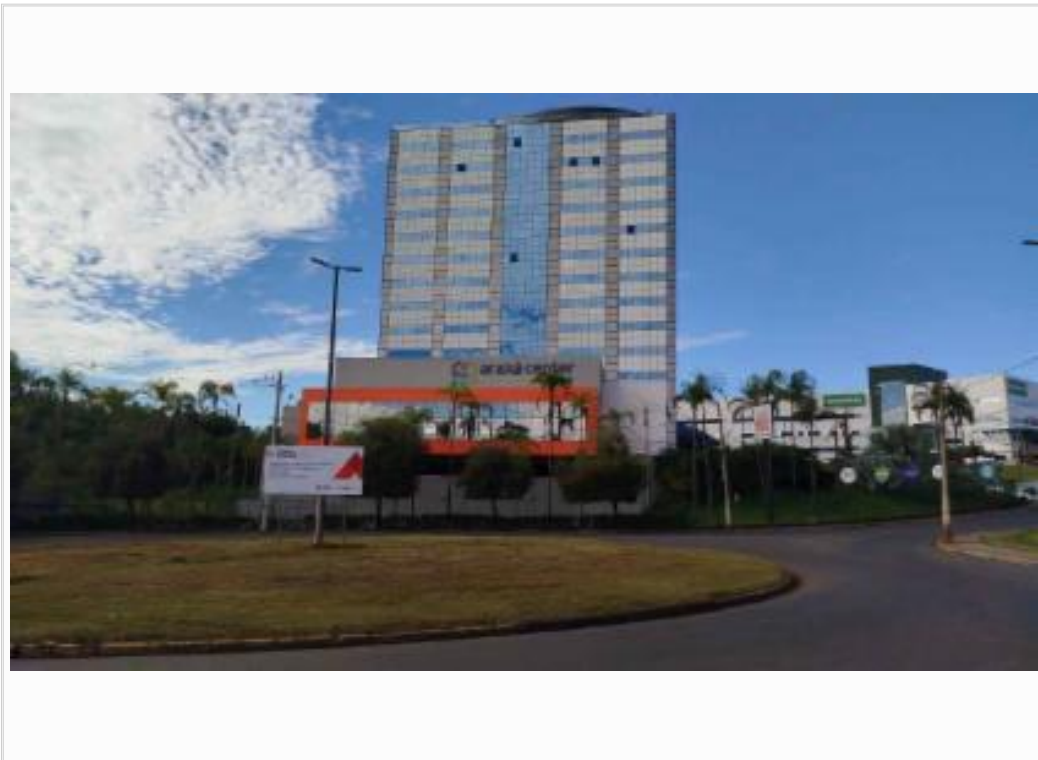
Identificação do logradouro



Vista do logradouro



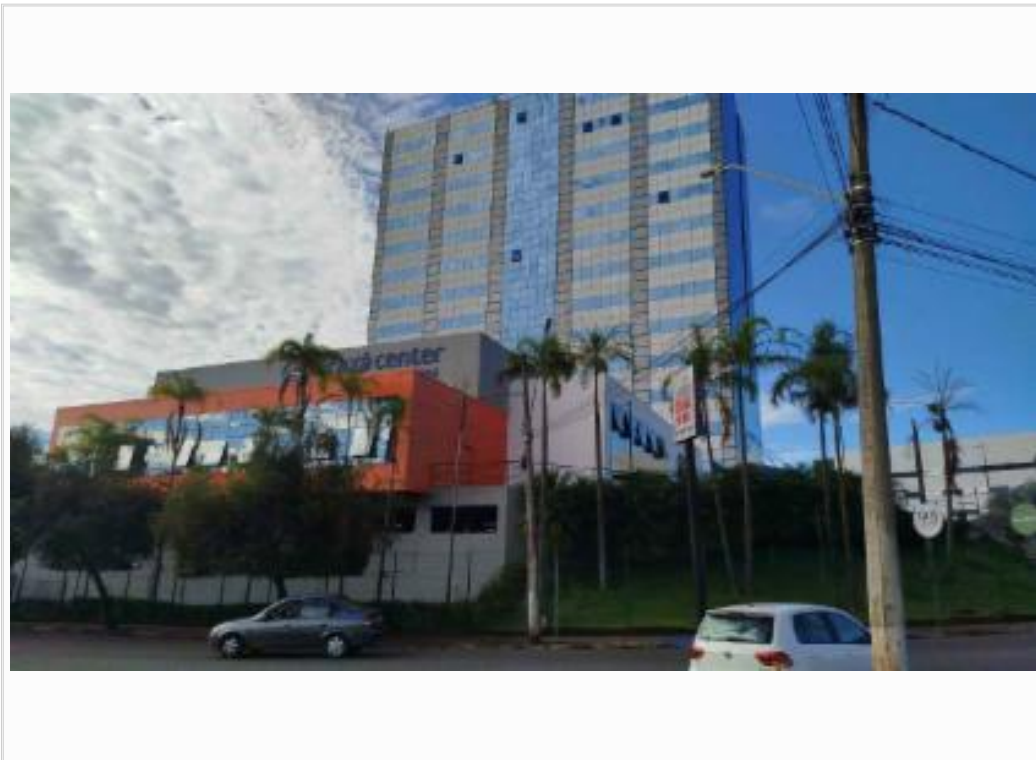
Vista do logradouro



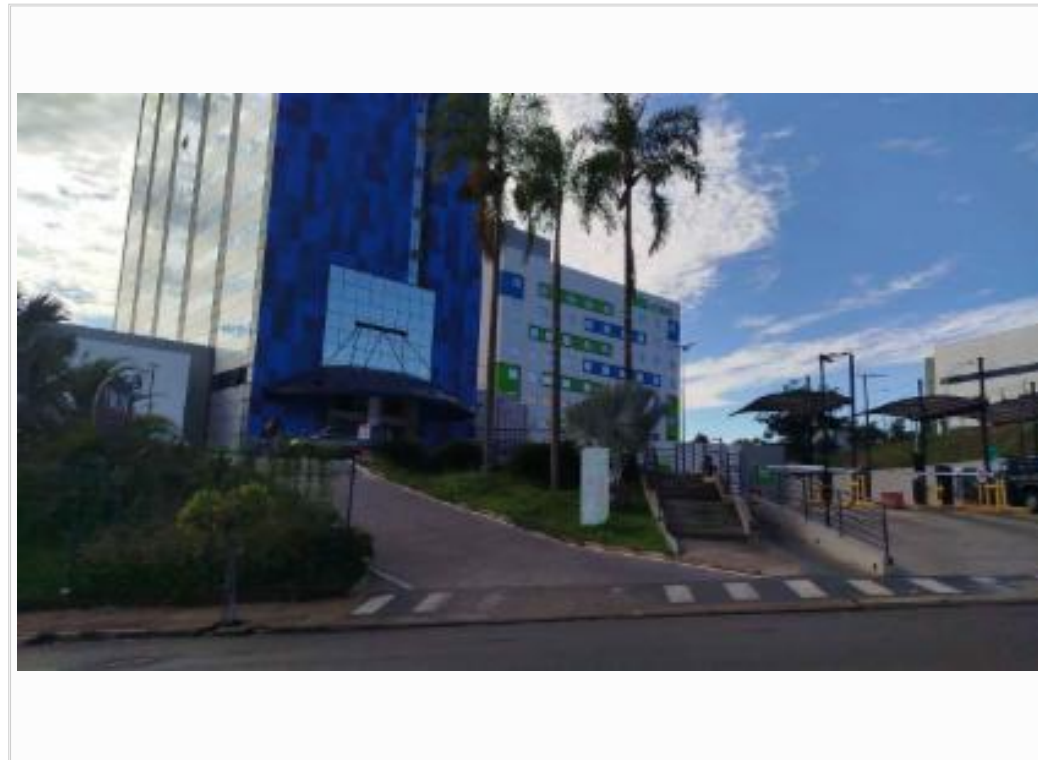
Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



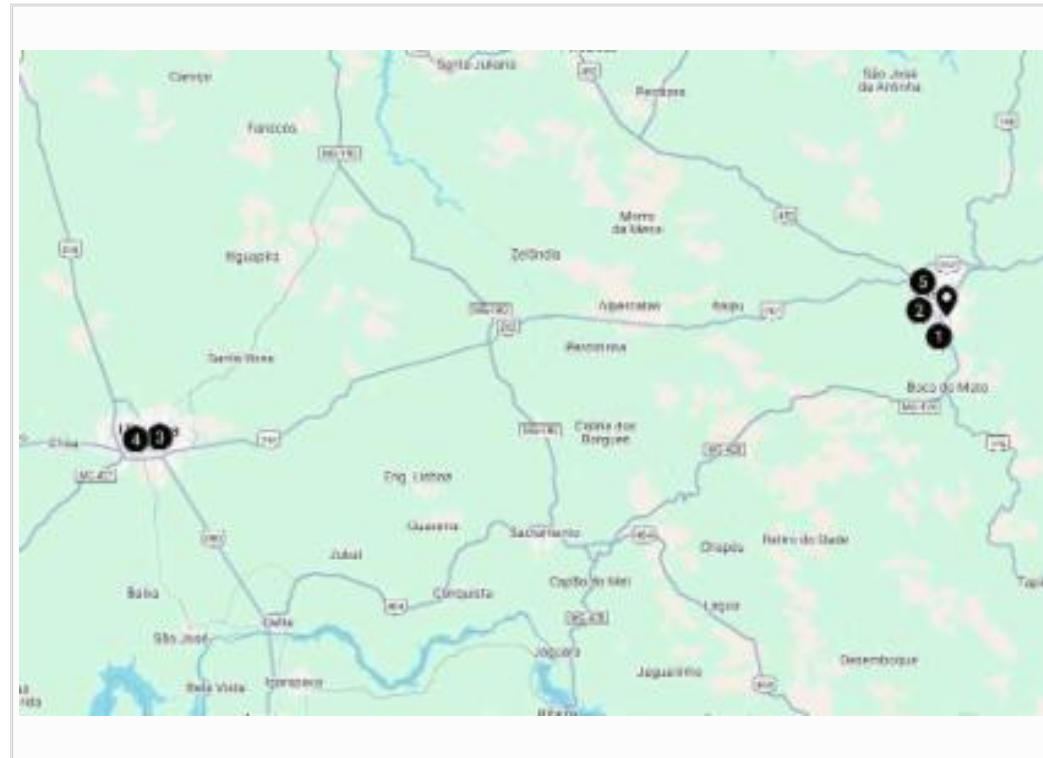
Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



Croqui da Amostra



Croqui do Imóvel Avaliando

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Domingos de Mambro	Número: 850	Complemento: -	Bairro: Vila Silvéria	Cidade: Araxá	UF: Minas Gerais
	1 Escritório 3 Banheiro			Fonte de informação: Ville Gestão Imobiliária	Telefone: (34) 3662-9001	
	CEP: 38183-390	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 10 anos	Conservação: b - Novo/Regular	Padrão: Escritório Médio c/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 950.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m²: 10.000,00	Coordenadas: -19,612278, -46,935833	Fronte: 0,00	Área Terreno: 0,00
						Área privativa: 95,00
	Endereço: Logradouro Avenida Prefeito Aracely de Paula	Número: 1005	Complemento: -	Bairro: Vila Fértil	Cidade: Araxá	UF: Minas Gerais
	1 Escritório 1 Banheiro			Fonte de informação: Ville Gestão Imobiliária	Telefone: (34) 3662-9001	
	CEP: 38183-244	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 15 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Escritório Médio s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 430.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m²: 7.500,00	Coordenadas: -19,60508315501093, -46,941494040050785	Fronte: 0,00	Área Terreno: 0,00
						Área privativa: 40,00
	Endereço: Logradouro Av Santos Dumont	Número: 0	Complemento: -	Bairro: Centro	Cidade: Uberaba	UF: Minas Gerais
	1 Escritório 1 Banheiro			Fonte de informação: Misa Imóveis	Telefone: (34) 93905-1379	
	CEP: 38010-370	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 10 anos	Conservação: b - Novo/Regular	Padrão: Escritório Médio c/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 430.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m²: 9.425,85	Coordenadas: -19,753691913482104, -47,9503925363244	Fronte: 0,00	Área Terreno: 0,00
						Área privativa: 41,00
	Endereço: Logradouro Av Santos Dumont	Número: 0	Complemento: -	Bairro: Centro	Cidade: Uberaba	UF: Minas Gerais
	1 Escritório 1 Banheiro			Fonte de informação: SANTA PAULA IMOBILIARIA	Telefone: (34) 3332-5544	
	CEP: 38010-370	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 10 anos	Conservação: b - Novo/Regular	Padrão: Escritório Médio c/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 430.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m²: 8.600,00	Coordenadas: -19,753691913482104, -47,9503925363244	Fronte: 0,00	Área Terreno: 0,00
						Área privativa: 50,00
	Endereço: Logradouro Rua João Batista Fernandes	Número: 0	Complemento: -	Bairro: Centro	Cidade: Araxá	UF: Minas Gerais
	1 Escritório 1 Banheiro			Fonte de informação: Lar Imobiliária	Telefone: (34) 3661-1551	
	CEP: 38184-112	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 10 anos	Conservação: b - Novo/Regular	Padrão: Escritório Médio c/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 303.408,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m²: 8.668,80	Coordenadas: -19,60128982670558, -46,94042066582963	Fronte: 0,00	Área Terreno: 0,00
						Área privativa: 35,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	95,00	950.000,00	10.000,00	0,95	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.090,55
2	40,00	300.000,00	7.500,00	0,95	1,00	0,95	1,26	1,09	1,00	1,00	R\$ 9.347,13
3	41,00	386.460,00	9.425,85	0,95	1,00	0,96	1,13	1,00	1,00	1,00	R\$ 9.682,16
4	50,00	430.000,00	8.600,00	0,95	1,00	0,96	1,13	1,00	1,00	1,00	R\$ 8.872,09
5	35,00	303.408,00	8.668,80	0,95	1,00	0,94	1,13	1,00	1,00	1,00	R\$ 8.750,30
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 9.348,45
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 6.543,91
										Valor Máximo	R\$ 12.152,98

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	16.038,80 m²	Valor do m²	R\$ -	Valor do terreno	R\$ -
Área Privativa	58,64 m²	Valor do m²	R\$ 9.348,45	Valor do Imóvel	R\$ 548.192,86
		Comercialização	0,00		R\$ 548.192,86
		Valor do Imóvel			R\$ 548.192,86
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 549.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ -
Valor da Construção	R\$ 549.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 549.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,7500	R\$ 411.750,00

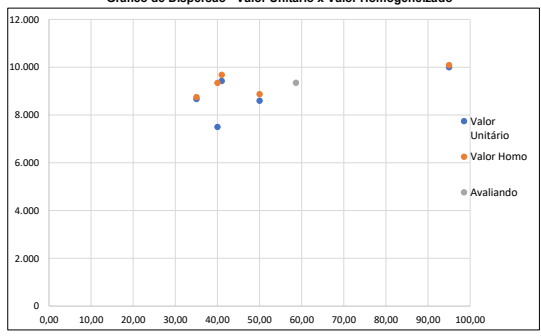
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	Nome do profissional	Heratado Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 23 de junho de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
					10

Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado



Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4 no Grau III (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada

Valor Final do Imóvel: R\$ 549.000,00			
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):		Despesas Financeiras (taxas de mercado):	
IPTU:	0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.:	10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração:	0,30% ao mês	Inflação média ao ano:	4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda:	0,60% ao mês	Custo financeiro	5,74% ao ano
	Total 1:		Total 2:
	0,92% ao mês		0,47% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) = 1,39% fixas + financeiras			
Prazo de Comercialização:	36 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)		
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.			
	0,6084		334000