

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010524783	Data Solicitação 02/06/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente THALIA DE PAULA ESTANISLAU	CPF/CNPJ 151.715.606-84	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Lavras	Número 311/A	Complemento APTO		
Bairro Cabanas	Município Mariana	UF MG	CEP 35426393	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 13.419	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE MARIANA/MG		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
85,31m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 2.865,98/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 244.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 176.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
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 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 104,92
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 104,92
21 - Área Averbada (em m²) 104,92	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
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	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Iluminação Pública Pavimentação
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 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 - Fração Ideal (em %) 0,27	

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 -20.39853525718886, -43.41655561416263

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

R. Diamantina, Sn/- , Cabanas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 300.000,00	R\$ 5.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
URL			
https://leomarmoreira.com.br/property/apartamento-cabanas-mariana-mg-7/			

AMOSTRA 2



Endereço

R. Diamantina, Sn/- , Cabanas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 300.000,00	R\$ 5.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-mg-mariana-cabanas-60m2-RS300000/id-36135399/			

AMOSTRA 3



Endereço

R. Astolino Barbosa, Sn/- , Cabanas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
145,00	R\$ 490.000,00	R\$ 3.379,31	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-cabanas-3010314584.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2			

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Flor de Liz, Sn/- , Jardim dos Inconfidentes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
55,00	R\$ 350.000,00	R\$ 6.363,64	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
URL			
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-jardim-dos-inconfidentes.-3036391894.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9			

AMOSTRA 5



Endereço

R. Ricardino Francisco de Paula, Sn/- , Morada do Sol

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 360.000,00	R\$ 6.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
URL			
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/imoveis-na-morada-do-sol-3019512601.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=16			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	60,00	R\$ 5.000,00	0,85	1,00	0,84	0,89	0,92	-	-	-	-	0,650	S	R\$ 2.762,50
2	60,00	R\$ 5.000,00	0,85	1,00	0,84	0,89	0,92	-	-	-	-	0,650	S	R\$ 2.762,50
3	145,00	R\$ 3.379,31	0,85	1,00	1,00	0,89	1,07	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 2.757,52
4	55,00	R\$ 6.363,64	0,85	1,00	0,84	0,80	0,95	-	-	-	-	0,590	S	R\$ 3.191,37
5	60,00	R\$ 6.000,00	0,85	1,00	0,84	0,80	0,92	-	-	-	-	0,560	S	R\$ 2.856,00
R\$ 5.148,59														R\$ 2.865,98

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.865,98	R\$ 2.006,18	R\$ 3.725,77

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.865,98	R\$ 2.738,35	R\$ 2.993,60
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
186.5179	6.508	1.53	0.0891

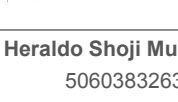
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
85,31	R\$ 2.865,98	R\$ 244.496,45

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 244.496,45
Fator de liquidez	0,7184
Valor de venda forçada	R\$ 176.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 244.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 7 de Junho de 2026



Heroldo 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



Fachada



Id fachada



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho



Vizinho



Vizinho



Vizinho



Vizinho



Vizinho



Vizinho



ELEMENTOS