

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010395566	Data Solicitação 17/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Alessandro Cabral da Silva	CPF/CNPJ 443.206.124-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Cesar Eugênio	Número 673	Complemento casa 01		
Bairro Residencial Casa Grande	Município São Joaquim de Bicas	UF MG	CEP 39920000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 34815	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Igarapé/MG		

RESUMO



20 de mar. de 2026 12:23:42

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

68,67m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 4.115,71/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 283.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 198.000,00

QUESTIONÁRIO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação	
Casa		Isolado	
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)	
Desabitado		10	
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel	
		Regular	
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel	
Normal		Residencial	
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade	
Alvenaria		1	
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios	
1		3	
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas	
0		1	
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal	
1		Pintura	
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)	
Alumínio		68,67	
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)	
0,00		0,00	
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)	
68,67		0,00	
23 - Face do Imóvel			
24 - Cômodos			

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 Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Novo
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) 119,07	04 - Testada/Frente (em metros) 5,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 0,32

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Caroline - esposa do financiado
03 - Contato Telefônico Acompanhante 31 99820-8738	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Paulo Pereira dias da Silva; CAU/CREA: 205001/D; Data da Vistoria: 20/03/2026. O imóvel é composto por: 0 Vagas. Coordenadas: -20.035944, -44.281056.

AMOSTRAS



Endereço

Rua Cesar Boscoli Rios, s/n/0 , Residencial Casa Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2
Área privativa	Valor		
68,00	R\$ 250.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Baixo	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.attria.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-sao-joaquim-de-bicas-mg-no-bairro-casa-grande-com-garagem-68m2/ec33ed9a-fe43-4664-8f02-07b57a03ba47			

AMOSTRA 2

R\$ 390.000,00



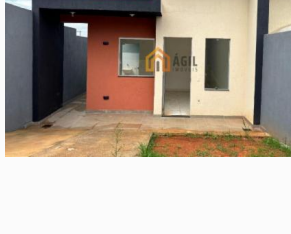
Endereço

Rua Cesar Boscoli Rios, 42/0 , Residencial Casa Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
60,00	R\$ 390.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-casa-grande-bairros-sao-joaquim-de-bicas-com-garagem-60m2-venda-RS390000-id-2851107715/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3

R\$ 369.950,00



Endereço

Rua Espanha, 13/0 , Jardim Vila Rica

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
65,00	R\$ 369.950,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-65-m-por-r\$-3023794435.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-original&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=17			

AMOSTRA 4

R\$ 389.000,00



Endereço

Rua Espanha, 49/0 , Jardim Vila Rica

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
57,00	R\$ 389.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-57-m-por-r\$-3025601799.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-original&n_pg=1&n_pos=9			

AMOSTRA 5

R\$ 350.000,00



Endereço

Rua São Joaquim, 151/0 , Jardim Vila Rica

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	1
Área privativa	Valor		
59,00	R\$ 350.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
125,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-59-m-por-r\$-3006696158.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-original&n_pg=1&n_pos=8			

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	68,00	R\$ 3.676,47	0,90	1,00	1,32	0,90	1,00	-	-	-	-	1,220	S	R\$ 4.036,76	
2	60,00	R\$ 6.500,00	0,90	1,00	0,87	0,90	0,97	-	-	-	-	0,740	S	R\$ 4.329,00	
3	65,00	R\$ 5.691,54	0,90	1,00	0,87	0,90	0,99	-	-	-	-	0,760	S	R\$ 3.893,01	
4	57,00	R\$ 6.824,26	0,90	1,00	0,87	0,90	0,95	-	-	-	-	0,720	S	R\$ 4.422,32	
5	59,00	R\$ 5.932,20	0,90	1,00	0,87	0,90	0,96	-	-	-	-	0,730	S	R\$ 3.897,46	
R\$ 5.724,95														R\$ 4.115,71	

F1 (Oferta), F2 (Região), 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\$ 4.115,71	R\$ 2.881,00	R\$ 5.350,42

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.115,71	R\$ 3.947,08	R\$ 4.284,34
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
246.4551	5.9882	1.53	0.0819

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
68,67	R\$ 4.115,71	R\$ 282.625,81

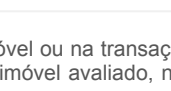
QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 282.625,81
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 198.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 283.000,00

COMENTÁRIOS	
Dados do Vistoriador: Nome: Paulo Pereira dias da Silva; CAU/CREA: 205001/D; Data da Vistoria: 20/03/2026. O imóvel é composto por: 0 Vagas. Coordenadas: -20.035944, -44.281056;	

RESPONSÁVEL PELA LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Março de 2026



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



Identificação do logradouro



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho



Fachada



Medidor



Medidor e número



Área externa



Entrada



Sala



Cozinha



Cozinha



Banheiro



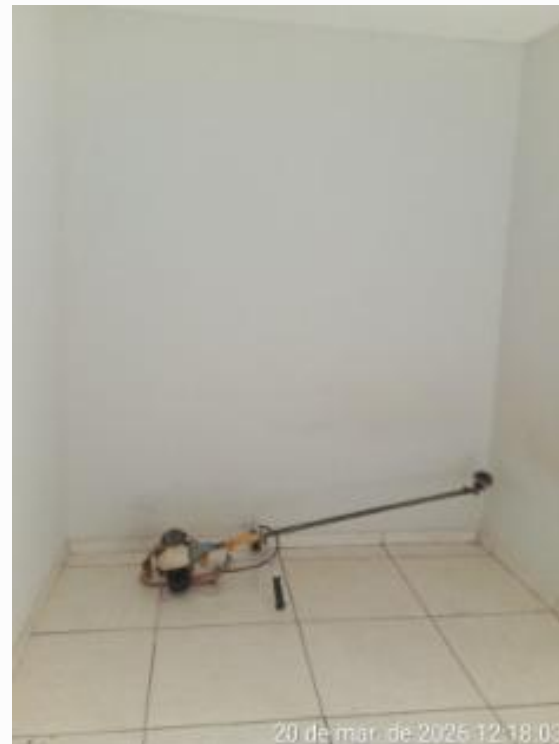
Dormitório 01



Dormitório 02



Dormitório 03



Dormitório 03



Dormitório 03



Área de serviço



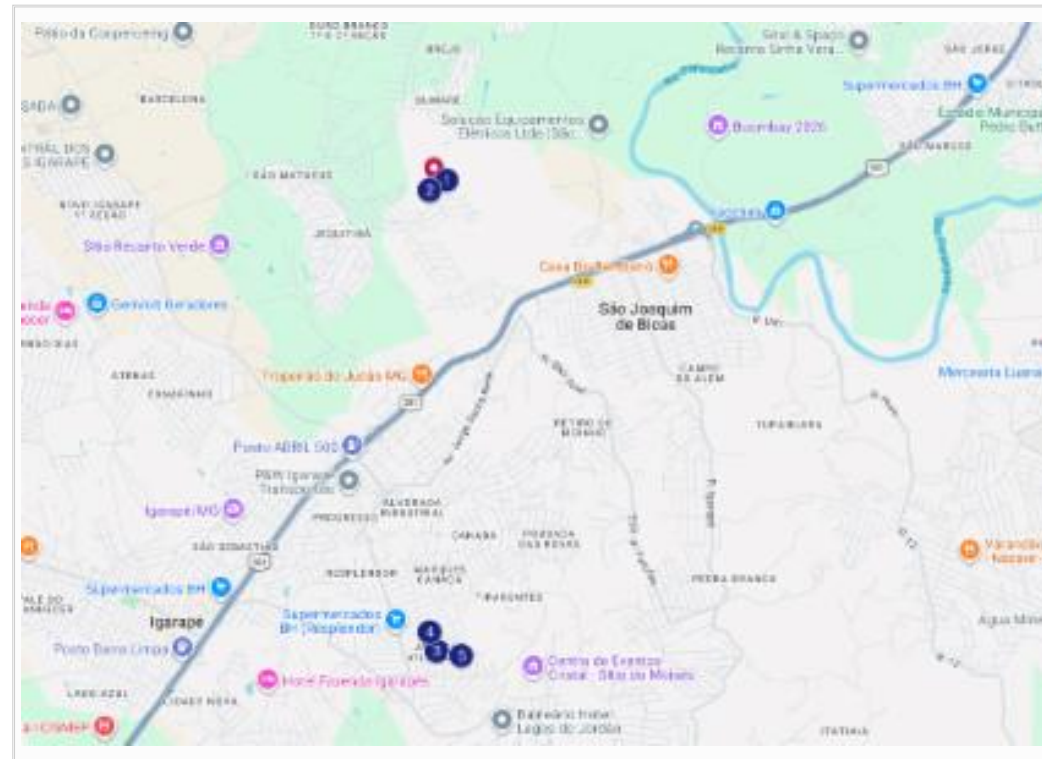
Área de serviço



Área de serviço



Croqui do avaliando



Croqui das amostras