

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010301358	Data Solicitação 20/10/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ROBERTO RONANN VIEIRA	CPF/CNPJ 073.167.326-36	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA LINDOLFO GONÇALVES SOBRINHO	Número 315-A	Complemento	
Bairro CANAÃ	Município Buritis	UF MG	CEP 38660000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 8.620	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE BURITIS - MG	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
259,50m²	90,80m²
R\$ 383,10/m²	R\$ 2.248,91/m²
R\$ 99.414,57	R\$ 204.201,08
VALOR DE MERCADO	
R\$ 304.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 218.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Casa

02 - Tipo de Implantação

Isolado

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

Residencial

09 - Fechamento das Paredes

Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade

-

11 - N° de Banheiros

-

12 - N° de Dormitórios

-

13 - N° de Vagas Cobertas

-

14 - N° de Vagas Descobertas

-

15 - N° de Vagas Privativas

-

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

90,80

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

0,00

21 - Área Averbada (em m²)

90,80

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
-	-	-	-	-

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
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

259,50

04 - Testada/Frente (em metros)

8,65

05 - Fundos (em metros)

06 - Lado Direito (em metros)

07 - Lado Esquerdo (em metros)

08 - Fração ideal (em %)

100,00

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

Outros - externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

externa

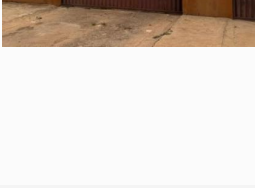
04 - Observações Finais

15°38'01.9"S 46°25'29.5"W // Romenik Gontijo Vaz 1413895140

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 230.000,00



Endereço

Avenida Urucuaia, 854 , CANAÃ

Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	1	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1
Área privativa	90,00	Valor	R\$ 230.000,00				
Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular		
Área do terreno	150,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://mestraimobiliaria.com.br/comprar/mg/buritits/avenida-urucuaia/casa/73832408						

AMOSTRA 2

R\$ 550.000,00



Endereço

Rua Piauí, 12 , CANAÃ

Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	1	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1
Área privativa	200,00	Valor	R\$ 550.000,00				
Idade aparente	25	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular		
Área do terreno	450,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://mestraimobiliaria.com.br/comprar/mg/buritits/buritits-mg/casa/75639754						

AMOSTRA 3

R\$ 160.000,00



Endereço

Rua José Augusto, Sn , CANAÃ

Tipo de Imóvel	Terreno - Lote	Valor	R\$ 160.000,00				
Área do terreno	360,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://mg.olx.com.br/regiao-de-montes-claros-e-diamantina/terrenos/lote-360-metros-murado-com-java-jato-e-base-pra-3-andares-1440316097?lis=listing_1100						

AMOSTRA 4

R\$ 900.000,00



Endereço

R. Rio Grande do Norte, Sn , CANAÃ

Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	1	Qtd. Banheiros	0	Qtd. Vagas	1
Área privativa	169,00	Valor	R\$ 900.000,00				
Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular		
Área do terreno	1440,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-buritits-3014338684.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=1&n_pos=2						

AMOSTRA 5

R\$ 120.000,00



Endereço

AVENIDA BANDEIRANTES, Sn , CANAÃ

Tipo de Imóvel	Terreno - Lote	Valor	R\$ 120.000,00				
Área do terreno	361,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://mg.mgimoveis.com.br/oportunidade-unica-em-buritits-mg-tipo-casa-negociacao-leilao-307381619						

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Método Evolutivo

III

II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Novo/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
1	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
3							
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	90,80	R\$ 2.284,91	1,06	0,068	R\$ 2.248,91	R\$ 204.201,08
1	90,00	R\$ 2.284,91	0,91	0,164	R\$ 1.742,09	R\$ 156.787,97
2	200,00	R\$ 2.284,91	1,06	0,209	R\$ 1.908,58	R\$ 381.715,24
3						
4	169,00	R\$ 2.284,91	1,06	0,121	R\$ 2.120,91	R\$ 358.433,50
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	150,00	R\$ 73.212,03	R\$ 488,08	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 408,52
2	450,00	R\$ 168.284,76	R\$ 373,97	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 360,13
3	360,00	R\$ 160.000,00	R\$ 444,44	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 416,00
4	1440,00	R\$ 541.566,50	R\$ 376,09	1,00	0,90	1,24	1,00	-	-	-	-	-	-	1,240	S	R\$ 419,71
5	361,00	R\$ 120.000,00	R\$ 332,41	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 311,14

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 383,10	R\$ 268,17	R\$ 498,03

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 383,10	R\$ 351,05	R\$ 415,15
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
46.8397	12.2265	1.53	0.1673

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
259,50	R\$ 383,10	R\$ 99.414,57
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
90,80	R\$ 2.248,91	R\$ 204.201,08

QUADRO DE RESUMO

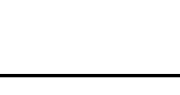
Valor de avaliação	R\$ 303.615,65
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 304.000,00
Fator de liquidez	0,7180
Valor de venda forçada	R\$ 218.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 304.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 22 de Outubro 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 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



logradouro



logradouro



vizinho



vizinho



número e medidores



avaliando



ELementos