

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 29/09/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Daniela Sousa França	CREA 5071195289
Proponente MARCOS LUIZ BERSAN-ME	CPF/CNPJ 06.277.329/0001-80	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Nicolau do Nascimento	Número 75	Complemento		
Bairro Benfica	Município Juiz de Fora	UF MG	CEP 36090652	
Tipo do imóvel Galpão Industrial ou Logístico	Matrícula 19.939	Núm. Registro de Imóveis 3° CRI de Juiz de Fora/MG		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
384,56m²	237,96m²
R\$ 845,19/m²	R\$ 579,07/m²
R\$ 325.026,05	R\$ 137.794,98
VALOR DE MERCADO	
R\$ 463.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 313.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Galpão	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice 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 Industrial
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 4
15 - N° de Vagas Privativas 4	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 237,96
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 237,96
21 - Área Averbada (em m²) 237,96	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
Galpão	1	Concreto	Pintura	Telha metálica
Sala	3	Porcelanato	Pintura	Forro PVC/Laje
Banheiro	1	Porcelanato	Azulejo	Laje
Copa	2	Cerâmico/Porcelanato	Azulejo	Forro PVC/Laje
Depósito	1	Cerâmico	Azulejo	Telha metálica
Lavabo	1	Cerâmico	Pintura/Azulejo	Laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Industrial	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Cascalho	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Industrial	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) 384,56	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,90	06 - Lado Direito (em metros) 35,60
07 - Lado Esquerdo (em metros) 38,00	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? Não
05 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 237,96m², divergente do que consta no IPTU (238,00m²)	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? Não
09 - Observações Em vistoria foi verificado que o imóvel apresenta vícios construtivos, os quais são: manchas e pontos de infiltração	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Marcos Luiz Bersan
03 - Contato Telefônico Acompanhante (32) 98404-6639	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Jéssica Ferreira Gonçalves; CAU/CREA: CREA 237668D MG; Data da Vistoria: 30/10/2025. O imóvel trata-se de um galpão. Em vistoria foi verificado que o imóvel apresenta vícios construtivos, os quais são: manchas e pontos de infiltração. Coordenadas Geográficas do imóvel: -21.685160, -43.441340

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua José Nicolau do Nascimento, 0/0 , Benfica

Tipo de Imóvel	Galpão Industrial ou	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
		0	0	0
Área privativa	400,00	Valor	R\$ 820.000,00	
Idade aparente	30	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
		Médio	Regular	
Área do terreno	652,00	Padrão terreno	Topografia	
		Médio	Terreno Plano	
URL				
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-1-quarto-com-quintal-benfica-juiz-de-fora-mg-400m2-id-2788577930/?source=ranking%2Crp				

AMOSTRA 2



Endereço

Rua Padre Gabriel, 0/0 , Benfica

Tipo de Imóvel	Terreno - Lote	Valor	R\$ 282.000,00	
Área do terreno	240,00	Padrão terreno	Topografia	
		Médio	Terreno Plano	
URL				
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-benfica-bairros-juiz-de-fora-282m2-venda-RS240000-id-2833483744/?source=ranking%2Crp				

AMOSTRA 3

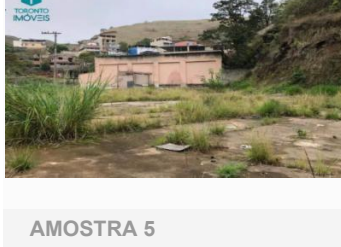


Endereço

Rua Henrique Dias, 0/0 , Benfica

Tipo de Imóvel	Terreno - Lote	Valor	R\$ 223.000,00	
Área do terreno	384,00	Padrão terreno	Topografia	
		Médio	Declive acima de 20%	
URL				
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-benfica-bairros-juiz-de-fora-384m2-venda-RS223000-id-2835474117/?source=ranking%2Crp				

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Luiz Vicentim, 0/0 , Nova Benfica

Tipo de Imóvel	Terreno - Lote	Valor	R\$ 790.000,00	
Área do terreno	790,00	Padrão terreno	Topografia	
		Médio	Terreno Plano	
URL				
https://www.torontoimoveis.com/imovel/terreno-juiz-de-fora-790-m/TE0041-RO57?from=sale				

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Evaristo da Veiga, 0/0 , Benfica

Tipo de Imóvel	Terreno - Lote	Valor	R\$ 270.000,00	
Área do terreno	394,00	Padrão terreno	Topografia	
		Médio	Declive de 5% a 10%	
URL				
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-para-venda-em-juiz-de-fora-benfica-2983955701.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=4				

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	30	Regular Reparos simples	70	42,86	0,081	20	0,290	
1	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259	
2								
3								
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	237,96	R\$ 2.329,32	0,35	0,290	R\$ 579,07	R\$ 137.794,98
1	400,00	R\$ 2.329,32	0,35	0,259	R\$ 604,11	R\$ 241.643,66
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	652,00	R\$ 578.356,34	R\$ 887,05	1,00	0,90	1,08	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 862,21
2	240,00	R\$ 282.000,00	R\$ 1.175,00	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 972,90
3	384,00	R\$ 223.000,00	R\$ 580,73	1,00	0,90	1,00	1,00	1,43	-	-	-	-	-	1,430	S	R\$ 747,40
4	790,00	R\$ 790.000,00	R\$ 1.000,00	1,00	0,90	1,09	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 891,00
5	394,00	R\$ 270.000,00	R\$ 685,28	1,00	0,90	1,01	1,10	1,11	-	-	-	-	-	1,220	S	R\$ 752,44

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 845,19	R\$ 591,63	R\$ 1.098,75

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 845,19	R\$ 779,50	R\$ 910,88

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
96.0007	11.3585	1.53	0.1554

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
384,56	R\$ 845,19	R\$ 325.026,05
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
237,96	R\$ 579,07	R\$ 137.794,98

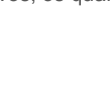
QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 462.821,03
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 463.000,00
Fator de liquidez	0,6753
Valor de venda forçada	R\$ 313.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 463.000,00

COMENTÁRIOS	
Dados do Vistoriador: Nome: Jéssica Ferreira Gonçalves; CAU/CREA: CREA 237668D MG; Data da Vistoria: 30/10/2025.	
O imóvel trata-se de um galpão.	
Em vistoria foi verificado que o imóvel apresenta vícios construtivos, os quais são: manchas e pontos de infiltração.	
Coordenadas Geográficas do imóvel: -21.685160, -43.441340	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 21 de Maio de 2026


Daniela Sousa França
5071195289

- 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 avaliando



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho direito



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Vizinho frontal



Vizinho frontal



Identificação avaliando



Medidor água



Medidor luz



Frente



Frente



Frente



Galpão



Galpão



Sala 1



Sala 2



Sala 3



Banheiro



Copa 1



Copa 2



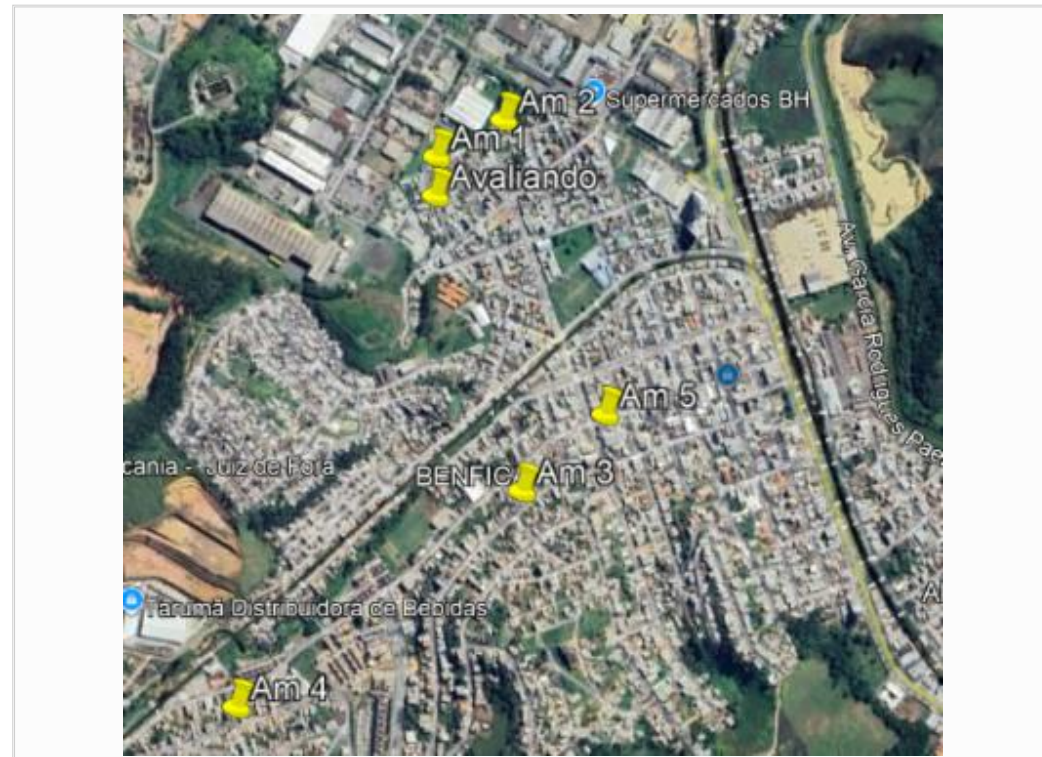
Depósito



Depósito



Lavabo externo



Localização amostras



Localização avaliando