

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010403682	Data Solicitação 26/06/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente JEOVA DAS GRACAS SILVA		CPF/CNPJ 723.657.901-78

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Dolor Ferreira de Andrade	Número 1049	Complemento Lote 04 Quadra 106	
Bairro Centro	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79002321
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 5608	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

600,00m²

R\$ 841,83/m²

R\$ 505.096,50

ÁREA CONSTRUÍDA

282,13m²

R\$ 3.366,42/m²

R\$ 949.769,21

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.455.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.048.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

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 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 282.13
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 282.13
21 - Área Averbada (em m²) 282.13	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

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 Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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) 600	04 - Testada/Frente (em metros) 12
05 - Fundos (em metros) 120	06 - Lado Direito (em metros) 50
07 - Lado Esquerdo (em metros) 50	08 - Fração ideal (em %) 100

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 de terreno foi estimada em 600,00m², divergente do que consta no IPTU (594,17m²).	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	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 Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais 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.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 480.000,00
	Endereço Rua Doutor Dolor Ferreira de Andrade, 0 , Monte Castelo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 480.000,00 Área do terreno 480,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-sao-francisco/508219
AMOSTRA 2	R\$ 590.000,00
	Endereço Rua Amazonas, 0 , Monte Castelo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 590.000,00 Área do terreno 600,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-sao-francisco/558482
AMOSTRA 3	R\$ 430.000,00
	Endereço Rua Júlio Dittmar, 0 , Monte Castelo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 430.000,00 Área do terreno 480,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-sao-francisco/470106
AMOSTRA 4	R\$ 600.000,00
	Endereço Rua Pernambuco, 0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 600.000,00 Área do terreno 750,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-sao-francisco/528790
AMOSTRA 5	R\$ 400.000,00
	Endereço Rua Antonina de Castro Faria, 0 , Monte Castelo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 400.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-sao-francisco/576827

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão II	Grau de fundamentação III
---------------------------------	------------------------	------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

Avaliando	Idade Aparente	Novo/Regular	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	10	Novo/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
	282,13	R\$ 1.679,93	2,15	0,068	R\$ 3.366,42	R\$ 949.769,21
1						
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	480,00	R\$ 480.000,00	R\$ 1.000,00	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 855,00
2	600,00	R\$ 590.000,00	R\$ 983,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 885,00
3	480,00	R\$ 430.000,00	R\$ 895,83	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 765,94
4	750,00	R\$ 600.000,00	R\$ 800,00	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 763,20
5	360,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.111,11	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 940,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 841,83	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 589,28	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 1.094,38
-------------------	------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 841,83	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 789,25	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 894,40
Desvio padrão 76.8388	Coef. Variação 9.1276	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1249

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 600,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 841,83	Valor parcial (R\$) R\$ 505.096,50
Área construída averbada (m²) 282,13	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.366,42	Valor parcial (R\$) R\$ 949.769,21

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.454.865,71
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.455.000,00
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda forçada	R\$ 1.048.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.455.000,00
--	------------------

COMENTÁRIOS

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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 1 de Julho 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.



Fachada do avaliando



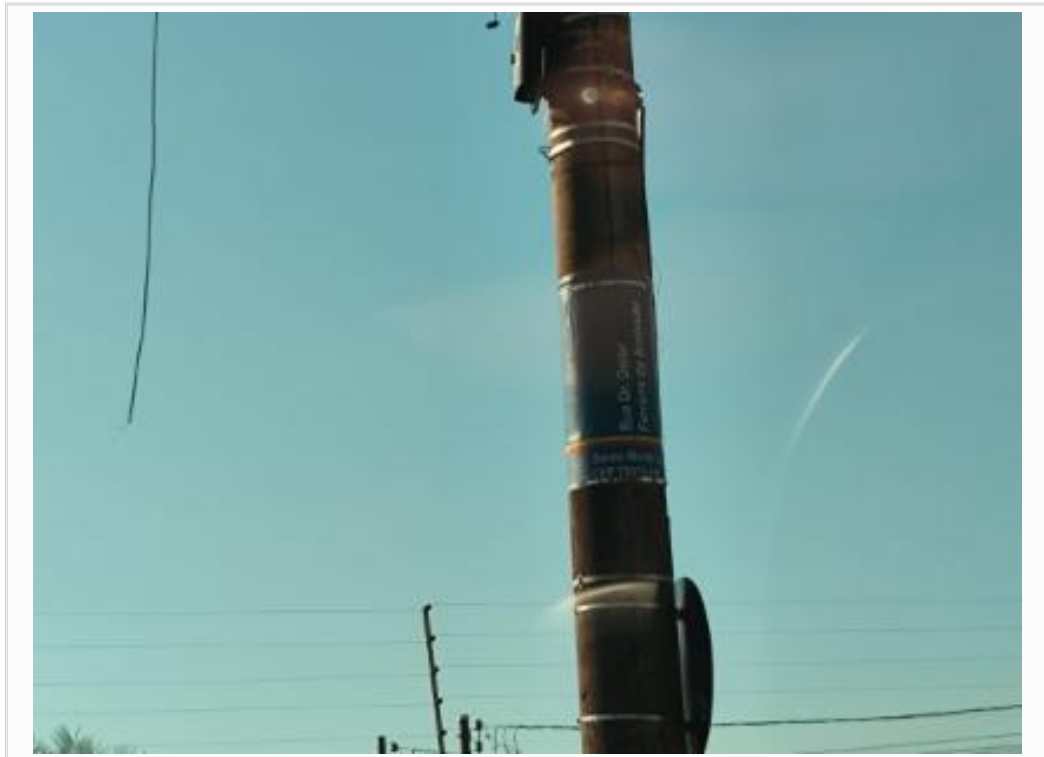
Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação numérica do avaliando



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho à esquerda



ID Vizinho à esquerda



Vizinho à direita



ID Vizinho à direita



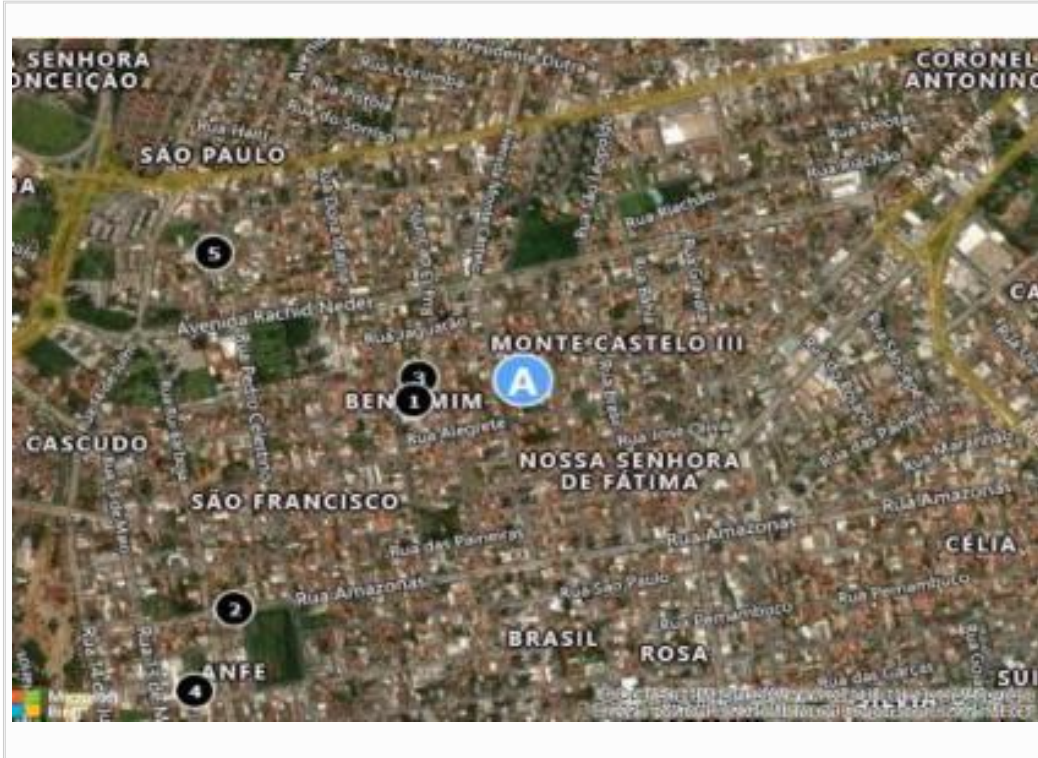
Vizinho frontal



ID Vizinho frontal



Mapa do avaliando



Mapa amostral