

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010088062*	Data Solicitação 30/01/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente KARLA RIBEIRO CARDOSO ARANHA		CPF/CNPJ 025.077.441-03

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Imigrantes	Número 618	Complemento	
Bairro CENTRO	Município Naviraí	UF MS	CEP 79950000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 19.862	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE NAVIRAÍ/ MS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

450,00m²

R\$ 341,85/m²

R\$ 153.833,11

ÁREA CONSTRUÍDA

194,70m²

R\$ 2.486,56/m²

R\$ 484.133,47

VALOR DE MERCADO

R\$ 638.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 458.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Idício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 -	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) 194,70
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 194,70
21 - Área Averbada (em m²) 194,70	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	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) 450,00	04 - Testada/Frente (em metros) 15,00
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 - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	04 - Observações Finais 23°03'13.7"S 54°11'35.6"W // Tânia Cristina Néri A242544-0

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 250.000,00
	Endereço R. Hélio, Sn/-, CENTRO Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 250.000,00 Área do terreno 675,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.braganegociosimobiliairos.com.br/imovel/terreno-navirai-675-m/TE0298-A8R
AMOSTRA 2	R\$ 350.000,00
	Endereço R. Florestal, Sn/-, CENTRO Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 350.000,00 Área do terreno 1332,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.attria.com.br/imovel/terreno-a-venda-navirai-ms-no-bairro-jardim-uniao-1332m2/e945f2dd-3ca0-4388-a0a7-4211b5b3de0
AMOSTRA 3	R\$ 250.000,00
	Endereço R. Maracajú, Sn/-, CENTRO Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 250.000,00 Área do terreno 675,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-675-m-por-r\$-250.000-00-centro-299306830.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=12
AMOSTRA 4	R\$ 170.000,00
	Endereço R. Riachuelo, Sn/-, CENTRO Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 170.000,00 Área do terreno 450,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-450-m-por-r\$-170.000-centro-2974713231.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=4
AMOSTRA 5	R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Rio de Janeiro, Sn/-, Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 250.000,00 Área do terreno 675,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-675-m-por-r\$-250.000-00-centro-300245730.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=12

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
1							
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	194,70	R\$ 1.674,05	1,78	0,164	R\$ 2.486,56	R\$ 484.133,47
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	675,00	R\$ 250.000,00	R\$ 370,37	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 350,00
2	1332,00	R\$ 350.000,00	R\$ 262,76	1,20	0,90	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 319,26
3	675,00	R\$ 250.000,00	R\$ 370,37	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 350,00
4	450,00	R\$ 170.000,00	R\$ 377,78	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 340,00
5	675,00	R\$ 250.000,00	R\$ 370,37	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 350,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 341,85	R\$ 239,30	R\$ 444,41

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 341,85	R\$ 332,72	R\$ 350,99

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
13.3524	3.9059	1.53	0.0535

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
450,00	R\$ 341,85	R\$ 153.833,11
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
194,70	R\$ 2.486,56	R\$ 484.133,47

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 637.966,58
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 638.000,00
Fator de liquidez	0,7183
Valor de venda forçada	R\$ 458.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 638.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 2 de Fevereiro 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.



logradouro



logradouro



vizinho



vizinho



fachada avaliando



identificação avaliando

