

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 28/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente KATIANY ROCHA		CPF/CNPJ 059.593.441-22

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Japão	Número 179	Complemento CS 01 - Condomínio Residencial Japão LT 37H	
Bairro Jockey Club	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79005300
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 160971	Núm. Registro de Imóveis 2	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
TERRENO
155,04m²
R\$ 590,58/m²
R\$ 91.563,26
ÁREA CONSTRUÍDA
91,84m²
R\$ 4.994,03/m²
R\$ 458.651,34
VALOR DE MERCADO
R\$ 550.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 379.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
05 - Ano Construção 0	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 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 91,84
19 - Área Comum (em m²) 1,78	20 - Área Total (em m²) 93,62
21 - Área Averbada (em m²) 93,62	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
0	0	0	0	0

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura TV a Cabo	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Centro Comercial Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro 0	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 155,04	04 - Testada/Frente (em metros) 6,57
05 - Fundos (em metros) 6,10	06 - Lado Direito (em metros) 24,32
07 - Lado Esquerdo (em metros) 27,41	08 - Fração ideal (em %) 50,00

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 91,84m², divergente do que consta no IPTU (0,00m²).	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? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Katianny Rocha
03 - Contato Telefônico Acompanhante (11) 11111-1111	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Natalie Spindola; CAU/CREA: CAU A159879-1; Data da Vistoria: 29/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Katianny Rocha; Contato: (11) 11111-1111; Tipo de Acompanhante: Proprietário / Construtora. O imóvel é composto por: 0 Vagas. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. 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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Durante a visita in loco, foi constatada a ausência do complemento 'CS 01'. Contudo, foi possível confirmar a vinculação do avaliando à unidade por meio do laudo anterior e da identificação principal, os quais indicam de forma inequívoca que se trata exclusivamente da referida unidade. Avaliando localizado no "Condomínio Residencial Japão".	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 200.000,00
	Endereço: Rua Anhanguera, 0/0, Vila Piratininga
	Tipo de Imóvel: Terreno - Lote
	Valor: R\$ 200.000,00
	Área do terreno: 360,00
	Padrão terreno: Médio
	Topografia: Terreno Plano
	URL: https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-piratininga/616121

AMOSTRA 2	R\$ 220.000,00
	Endereço: Rua Ouro Branco, 900/0, Jardim Jockey Club
	Tipo de Imóvel: Terreno - Lote
	Valor: R\$ 220.000,00
	Área do terreno: 360,00
	Padrão terreno: Médio
	Topografia: Terreno Plano
	URL: https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-jardim-jockey-club/562499

AMOSTRA 3	R\$ 200.000,00
	Endereço: Rua Macaubas, 0/0, Vila Piratininga
	Tipo de Imóvel: Terreno - Lote
	Valor: R\$ 200.000,00
	Área do terreno: 432,00
	Padrão terreno: Médio
	Topografia: Declive até 5%
	URL: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-piratininga-bairros-campo-grande-432m2-venda-RS200000-id-2779978737/

AMOSTRA 4	R\$ 240.000,00
	Endereço: Rua Japão, 518/0, Jardim Jockey Club
	Tipo de Imóvel: Terreno - Lote
	Valor: R\$ 240.000,00
	Área do terreno: 420,00
	Padrão terreno: Médio
	Topografia: Terreno Plano
	URL: https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-jardim-jockey-club/613642

AMOSTRA 5	R\$ 200.000,00
	Endereço: Rua Pasteur, 0/0, Vila Piratininga
	Tipo de Imóvel: Terreno - Lote
	Valor: R\$ 200.000,00
	Área do terreno: 360,00
	Padrão terreno: Médio
	Topografia: Terreno Plano
	URL: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-piratininga-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS200000-id-2771069905/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43	0,000	20	0,006
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	91,84	R\$ 1.674,05	3,00	0,006	R\$ 4.994,03	R\$ 458.651,34
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	360,00	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	1,00	0,95	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 585,83
2	360,00	R\$ 220.000,00	R\$ 611,11	1,00	0,95	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 644,42
3	432,00	R\$ 200.000,00	R\$ 462,96	1,00	0,95	1,14	1,05	-	-	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 523,38
4	420,00	R\$ 240.000,00	R\$ 571,43	1,00	0,95	1,13	1,00	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 613,43
5	360,00	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	1,00	0,95	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 585,83

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 590,58	R\$ 413,40	R\$ 767,75

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 590,58	R\$ 560,01	R\$ 621,14
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
44.6693	7.5637	1.53	0.1035

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
155,04	R\$ 590,58	R\$ 91.563,26
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
91,84	R\$ 4.994,03	R\$ 458.651,34

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 550.214,60
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 550.000,00
Fator de liquidez	0,6895
Valor de venda forçada	R\$ 379.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 550.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Natalie Spindola; CAU/CREA: CAU A159879-1; Data da Vistoria: 29/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Katianny Rocha; Contato: (11) 11111-1111; Tipo de Acompanhante: Proprietário / Construtora. O imóvel é composto por: 0 Vagas. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. 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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Durante a visita in loco, foi constatada a ausência do complemento 'CS 01'. Contudo, foi possível confirmar a vinculação do avaliando à unidade por meio do laudo anterior e da identificação principal, os quais indicam de forma inequívoca que se trata exclusivamente da referida unidade. Avaliando localizado no "Condomínio Residencial Japão".

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 11 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 foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPPE, 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



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



FACHADA



FACHADA



FACHADA



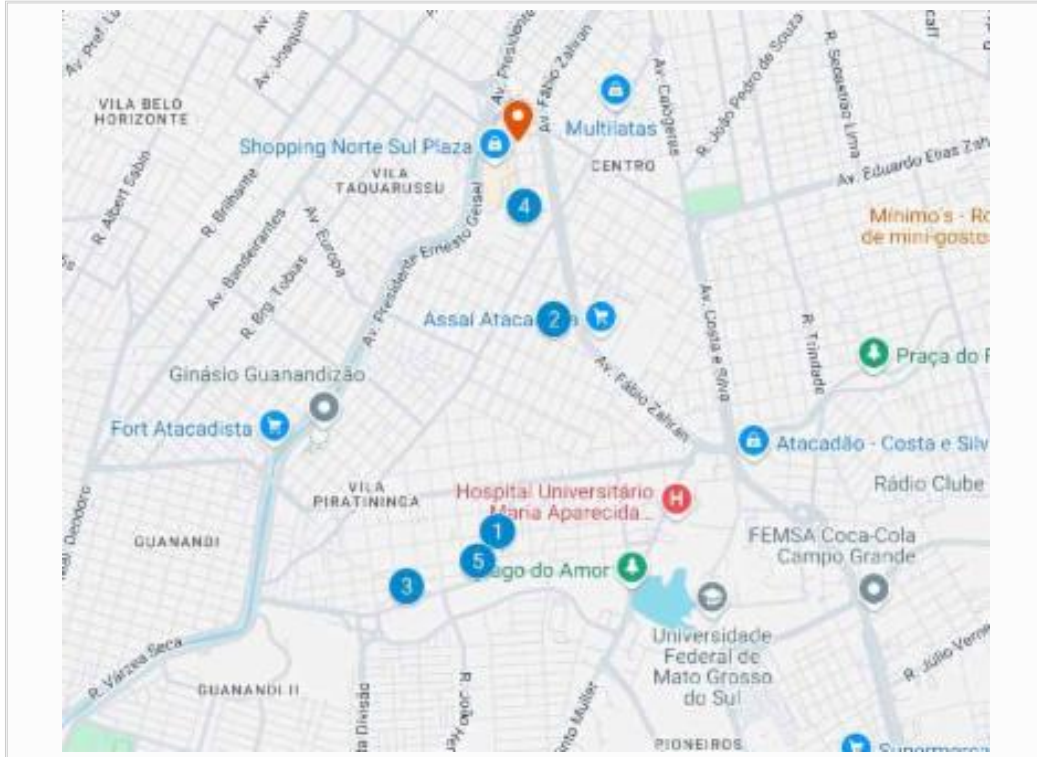
FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



croqui



croqui