

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010290925	Data Solicitação 05/05/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente VANDERLEIA ROCHA RIQUELME	CPF/CNPJ 018.128.511-89	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço AV. CORONEL STUCK	Número 1.148	Complemento LOTE 04, QUADRA 160	
Bairro VILA ANGÉLICA	Município Jardim	UF MS	CEP 79240000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 6.515	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
601,15m²	107,97m²
R\$ 188,51/m²	R\$ 2.100,81/m²
R\$ 113.321,94	R\$ 226.823,99
VALOR DE MERCADO	
R\$ 340.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 204.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		20		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
-		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		1		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		107,97		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		107,97		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
107,97		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-
-		-	-	-

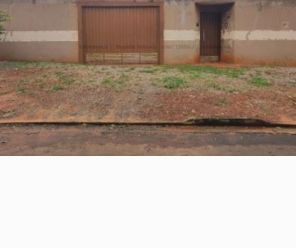
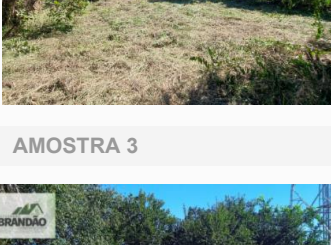
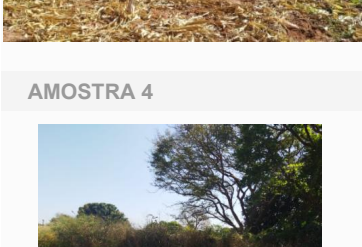
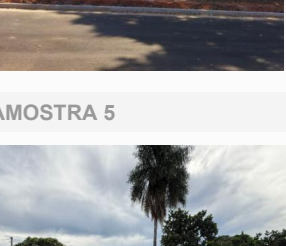
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Terra	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Lazer Centro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

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
601,15	16,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
16,00	40,20
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
36,20	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	
Não	
04 - Observações	
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.	
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	
Não	
06 - Observações	
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.	
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Não
09 - Observações	
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.	
10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	
Não	
11 - Observações	
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.	
12 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	
Não	
13 - Observações	
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.	
14 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	15 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Não
16 - Observações	
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.	
17 - O imóvel possui características uni-familiares?	
Não	
18 - Observações	
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.	
19 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	
Não	
20 - Observações	
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.	
21 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	22 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
23 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	24 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - -	-
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
fotos externas.	
04 - Observações Finais	
Dados do Vistoriador: Nome: Ana Carolina Bearari; CAU/CREA: A955582; Data da Vistoria: 07/05/2026. Coordenadas: -21.471678, -56.147650	
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.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 310.000,00
	Endereço R. Agata, 318 , Lot. Santo Antonio	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 110,12	Valor R\$ 310.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
Área do terreno 560,00	Padrão terreno Popular	Topografia Terreno Plano
URL https://www.informoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-ms-jardim-vila-brasil/613726		
AMOSTRA 2		R\$ 120.000,00
	Endereço R. Bataguassu, 74 , Vila Angelica	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 120.000,00	
Área do terreno 600,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://mustafaimoveis.com.br/imovel/terreno-na-vila-angelica-4/		
AMOSTRA 3		R\$ 120.000,00
	Endereço R. Alfredo Moreira da Rocha, s/n , Centro	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 120.000,00	
Área do terreno 525,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://brandaoimoveisjardim.com.br/imovel/terreno-lote-para-venda-em-centro-jardim-ms/VT-112		
AMOSTRA 4		R\$ 140.000,00
	Endereço R. Ronaldo Siqueira, 530 , Vila Cel. Camisão	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 140.000,00	
Área do terreno 750,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://mustafaimoveis.com.br/imovel/terreno-na-vila-cel-camisao-asfalto/		
AMOSTRA 5		R\$ 150.000,00
	Endereço R. Epifânio Teixeira da Silva, 286 , Jardim Sao Francisco	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 150.000,00	
Área do terreno 640,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://mustafaimoveis.com.br/imovel/excelente-terreno-na-vila-brasil/		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO		
	Idade Aparente	Estado de Conservação
Avaliando	20	Regular
1	20	Regular
2		
3		
4		
5		

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA		
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)
Avaliando	107,97	R\$ 1.812,32
1	110,12	R\$ 1.812,32
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	560,00	R\$ 107.786,58	R\$ 192,48	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 169,76
2	600,00	R\$ 120.000,00	R\$ 200,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 180,00
3	525,00	R\$ 120.000,00	R\$ 228,57	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 199,54
4	750,00	R\$ 140.000,00	R\$ 186,67	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 178,08
5	640,00	R\$ 150.000,00	R\$ 234,38	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 215,16

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 188,51	R\$ 131,96	R\$ 245,06

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 188,51	R\$ 175,87	R\$ 201,15
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
18.4687	9.7973	1.53	0.1341

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
601,15	R\$ 188,51	R\$ 113.321,94	
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
107,97	R\$ 2.100,81	R\$ 226.823,99	

QUADRO DE RESUMO			
Valor de avaliação		R\$ 340.145,93	
Fator de ajuste do mercado		1.0	
Valor de avaliação ajustado		R\$ 340.000,00	
Fator de liquidez		0,6000	
Valor de venda forçada		R\$ 204.000,00	

AVALIAÇÃO FINAL			
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 340.000,00	

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Ana Carolina Bearari; CAU/CREA: A955582; Data da Vistoria: 07/05/2026.
Coordenadas: -21.471678, -56.147650

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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 7 de Maio 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.



fachada



id



rua



rua



viz



CROQUI AMOSTRAS



CROQUI AV