

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 213900059027	Data Solicitação 23/02/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente LAELSON FERREIRA DA SILVA	CPF/CNPJ 614.168.601-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Lázaro Adriano	Número 93	Complemento -	
Bairro Jardim Duarte	Município Cassilândia	UF MS	CEP 79543130
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 25.219	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
336,37m²	152,84m²
R\$ 266,30/m²	R\$ 981,66/m²
R\$ 89.575,88	R\$ 150.036,72
VALOR DE MERCADO	
R\$ 240.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 162.000,00	

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		30			
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		0			
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios			
0		0			
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		152,84			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		152,84			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
152,84		0,00			
23 - Face do Imóvel					
Sul					
24 - Cômodos					
	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
	vistoria externa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

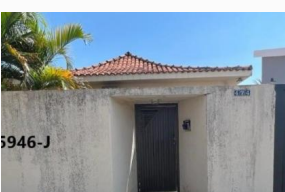
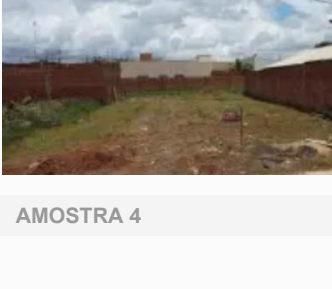
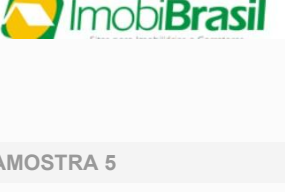
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança 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)
336,37	12,15
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
12,33	26,78
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
2,86	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?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não	Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - n/a vistoria externa	n/a vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
n/a 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.Coordenadas: 19°06'51.2"S 51°43'29.8"W. A documentação indica o endereço como Rua Lázaro Adriano, nº 93; entretanto, no local o imóvel encontra-se identificado como nº 83. O laudo anterior fornecido conseguimos vincular sua localização pela fachada do avaliando. Devido à falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Wlansislau Garcia Gomes, 474/0 , Centro Tipo de Imóvel Casa Área privativa 149,00 Idade aparente 25 Área do terreno 400,00 URL https://ruralisimobiliaria.com.br/imovel/imovel-venda-5946-j-centro/	Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 3 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 155.000,00
	Endereço Rua Nova Petrópolis, s/n/0 , Sucupira Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 396,00 URL https://eliteimobiliariams.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-sucupira-em-chapadao-do-sul-ms/216	Valor R\$ 155.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 170.000,00
	Endereço Rua Campo Bom, s/n/0 , Sucupira Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 416,00 URL https://imobiliariascorsatto.com/imoveis/49/	Valor R\$ 170.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 130.000,00
	Endereço Rua Seriema, s/n/0 , Esplanada II Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 301,60 URL https://www.lazarocorretordeimoveis.com.br/imovel/3731763/terreno-venda-chapadao-do-sul-ms-esplanada-ii	Valor R\$ 130.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 180.000,00
	Endereço Av. das Andorinhas, s/n/0 , Esplanada I Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 390,00 URL https://eliteimobiliariams.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-esplanada-1-em-chapadao-do-sul-ms/244	Valor R\$ 180.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Avaliando	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259									
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209									
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	152,84	R\$ 1.684,99	0,79	0,259	R\$ 981,66	R\$ 150.036,72										
1	149,00	R\$ 1.684,99	1,78	0,209	R\$ 2.367,10	R\$ 352.698,04										
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	400,00	R\$ 97.301,96	R\$ 243,25	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 227,69
2	396,00	R\$ 155.000,00	R\$ 391,41	0,70	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	0,740	S	R\$ 260,68
3	416,00	R\$ 170.000,00	R\$ 408,65	0,70	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 275,84
4	301,60	R\$ 130.000,00	R\$ 431,03	0,70	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,670	S	R\$ 259,91
5	390,00	R\$ 180.000,00	R\$ 461,54	0,70	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	0,740	S	R\$ 307,38
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)			Limite superior +30% (R\$/m²)										
5	R\$ 266,30		R\$ 186,41			R\$ 346,19										
SANEAMENTO																
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)			Limite superior +30% (R\$/m²)										
5	R\$ 266,30		R\$ 246,52			R\$ 286,08										

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 24 de Março 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 do avaliado



fachada do avaliado



fachada do avaliado



id do avaliado



logradouro



logradouro



Placa da rua



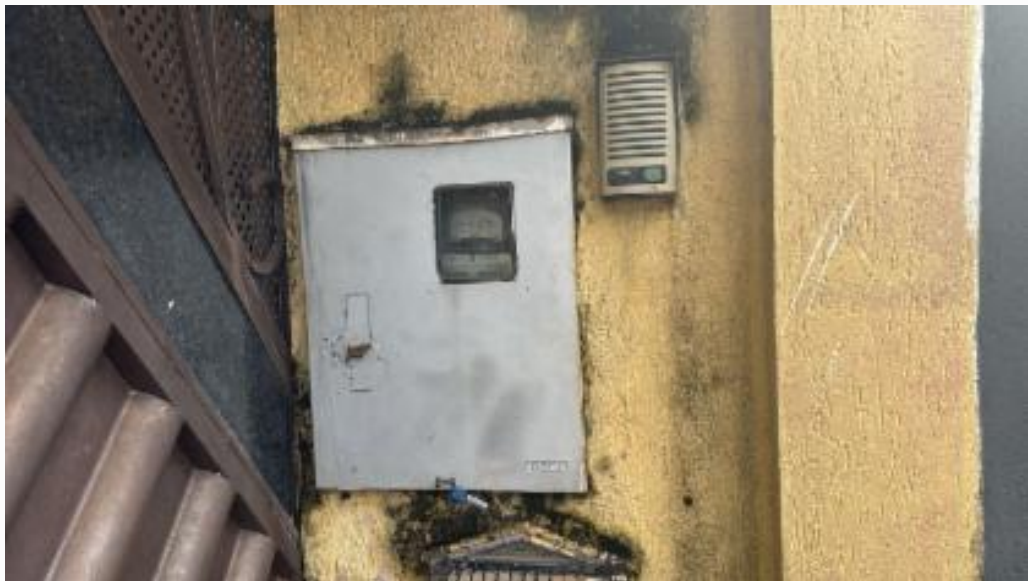
Vizinho direita



vizinho esquerda



Vizinho frontal



medidor de energia



Localização amostras



Localização