

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010493314	Data Solicitação 18/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente JOHNNY VILALBA DE MATOS	CPF/CNPJ 594.123.211-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Jaguariúna	Número 279	Complemento Lote 15, Quadra 30	
Bairro Vila Cidade Morena	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79064160
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 70.254	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI DE CAMPO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m²	172,43m²
R\$ 341,12/m²	R\$ 3.029,87/m²
R\$ 122.801,56	R\$ 522.439,96
VALOR DE MERCADO	
R\$ 645.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 435.000,00	

QUESTIONÁRIO

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)

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

-

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)

172,43

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

172,43

21 - Área Averbada (em m²)

0,00

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo

Quantidade

Acabamento piso

Acabamento parede

Acabamento forro/teto

Vistoria Externa

Vistoria Externa

Vistoria Externa

Vistoria Externa

EXTERNA

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus
Coleta de Lixo

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

Em Desenvolvimento

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)

360,00

04 - Testada/Frente (em metros)

12,00

05 - Fundos (em metros)

12,00

06 - Lado Direito (em metros)

30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30,00

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?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Corretor

02 - Nome Acompanhante Vistoria

EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante

EXTERNA

04 - Observações Finais

. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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\$ 140.000,00



Endereço

Rua Minas Novas, 1184/0 , Vila Cidade Morena

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 140.000,00

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-cidade-morena/590310

AMOSTRA 2

R\$ 650.000,00



Endereço

Rua Fraiburgo, S/N/0 , Vila Cidade Morena

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

3

Área privativa

132,85

Valor

R\$ 650.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

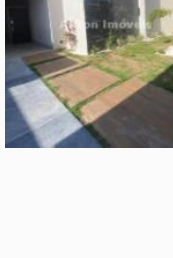
Terreno Plano

URL

https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-vila-cidade-morena/649655

AMOSTRA 3

R\$ 750.000,00



Endereço

Rua Onda Verde, S/N/0 , Vila Cidade Morena

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

3

Área privativa

140,00

Valor

R\$ 750.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

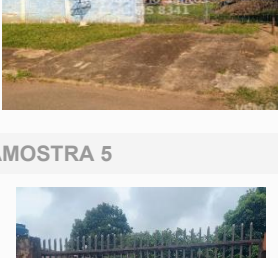
Terreno Plano

URL

https://www.vempracasa.com/imovel/venda/casa-com-belo-acabamento-no-cidade-morena/126572/RESULTADO_BUSCA

AMOSTRA 4

R\$ 120.000,00



Endereço

Rua Ubirajara Guarani, S/N/0 , Vila Cidade Morena

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 120.000,00

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vempracasa.com/imovel/venda/venda-terreno-vila-cidade-morena-campo-grande-ms/67633/RESULTADO_BUSCA

AMOSTRA 5

R\$ 140.000,00



Endereço

Rua Maria Candida de Rezende, S/N/0 , Vila Moreninha IV

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 140.000,00

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/vendo-um-terreno-no-bairro-moreninha-iv-1484799257?lis=listing_1100

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	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
---	----	---------	----	-------	-------	----	-------

3	5	Novo Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
---	---	--------------	----	------	-------	----	-------

4							
---	--	--	--	--	--	--	--

5							
---	--	--	--	--	--	--	--

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	172,43	R\$ 1.684,99	2,15	0,164	R\$ 3.029,87	R\$ 522.439,96

1						
---	--	--	--	--	--	--

2	132,85	R\$ 1.684,99	2,65	0,121	R\$ 3.924,93	R\$ 521.427,14
---	--------	--------------	------	-------	--------------	----------------

3	140,00	R\$ 1.684,99	2,65	0,033	R\$ 4.317,87	R\$ 604.501,96
---	--------	--------------	------	-------	--------------	----------------

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\$ 120.000,00	R\$ 388,89	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 350,00
---	--------	----------------	------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	---	-------	---	------------

2	360,00	R\$ 128.572,86	R\$ 357,15	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 321,43
---	--------	----------------	------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	---	-------	---	------------

3	360,00	R\$ 145.498,04	R\$ 404,16	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 363,75
---	--------	----------------	------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	---	-------	---	------------

4	300,00	R\$ 120.000,00	R\$ 400,00	1,00	0,90	0,89	1,00	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 320,40
---	--------	----------------	------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	---	-------	---	------------

5	360,00	R\$ 140.000,00	R\$ 388,89	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	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\$ 341,12	R\$ 238,78	R\$ 443,45

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 341,12	R\$ 327,92	R\$ 354,31

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
19.2778	5.6514	1.53	0.0773

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
360,00	R\$ 341,12	R\$ 122.801,56

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
172,43	R\$ 3.029,87	R\$ 522.439,96

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 645.241,52
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 645.000,00
Fator de liquidez	0,6743
Valor de venda forçada	R\$ 435.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

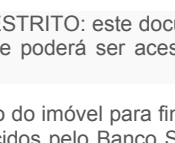
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 645.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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, Quarta-feira, 25 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



HIGRÓMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



Mapa



Mapa