

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010577917	Data Solicitação 22/06/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente VALDENIR PEIXOTO	CPF/CNPJ 437.548.211-72	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA ALMIRANTE TAMANDARÉ	Número 580	Complemento LT 8/P, QD 2		
Bairro JARDIM JOSE ANTONIO	Município Rio Verde de Mato Grosso	UF MS	CEP 79480000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 5.849	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI R. VERDE M. GROSSO		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
150,00m²	125,25m²
R\$ 209,50/m²	R\$ 1.835,58/m²
R\$ 31.424,93	R\$ 229.906,39
VALOR DE MERCADO	
R\$ 261.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 188.000,00	

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)

25

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Regular

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

0

12 - N° de Dormitórios

0

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)

125,25

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

125,25

21 - Área Averbada (em m²)

125,25

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 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)

150,00

04 - Testada/Frente (em metros)

5,00

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?

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

Outros - 0

02 - Nome Acompanhante Vistoria

0

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Vistoria externa, medidas fornecidas em documnetação foram utilizadas para cálculo.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 45.000,00



Endereço

R. Jacinta Ferreira de Lima, Sn/- , JARDIM JOSE ANTONIO

Tipo de Imóvel

Casa

Valor

R\$ 45.000,00

Área do terreno

200,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

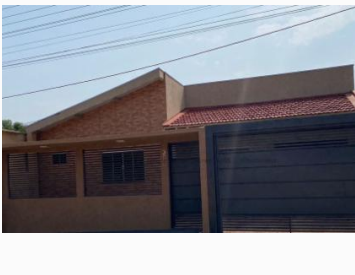
Terreno Plano

URL

https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-ms-rio-verde-de-mato-grosso-jardim-bella-suica/683434

AMOSTRA 2

R\$ 325.000,00



Endereço

R. Jofre Paixão Arruda, 380/- , JARDIM JOSE ANTONIO

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

118,00

Valor

R\$ 325.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

234,80

Padrão terreno

Médio

Topografia

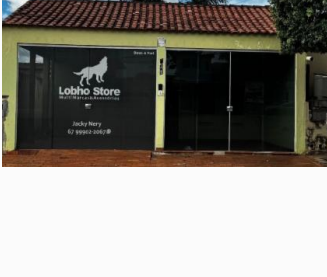
Terreno Plano

URL

https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-barra-do-rio-verde/605936

AMOSTRA 3

R\$ 280.000,00



Endereço

R. Santos Dumont, Sn/- , JARDIM JOSE ANTONIO

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

129,60

Valor

R\$ 280.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

250,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

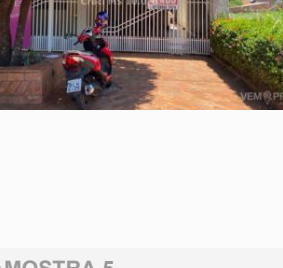
Terreno Plano

URL

https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-centro/612180

AMOSTRA 4

R\$ 250.000,00



Endereço

Rua Osvaldo Cruz, Sn/- , JARDIM JOSE ANTONIO

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

160,00

Valor

R\$ 250.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

170,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

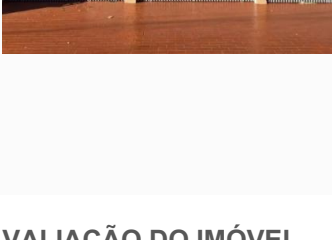
Terreno Plano

URL

https://www.vempracasa.com/imovel/venda/vendo-casa-espacosa-rio-verde/132959/RESULTADO_BUSCA

AMOSTRA 5

R\$ 325.000,00



Endereço

Rua Osvaldo Ferreira de Arruda, 31/- , JARDIM JOSE ANTONIO

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

190,00

Valor

R\$ 325.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

250,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-ms-rio-verde-de-mato-grosso-centro-250m2-RS325000/id-42103772/

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	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1							
2	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
3	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
4	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	125,25	R\$ 1.674,05	1,39	0,209	R\$ 1.835,58	R\$ 229.906,39
1						
2	118,00	R\$ 1.674,05	1,56	0,121	R\$ 2.295,52	R\$ 270.871,87
3	129,60	R\$ 1.674,05	1,20	0,121	R\$ 1.765,79	R\$ 228.846,12
4	160,00	R\$ 1.674,05	0,91	0,164	R\$ 1.276,35	R\$ 204.215,89
5	190,00	R\$ 1.674,05	1,06	0,164	R\$ 1.477,88	R\$ 280.796,84

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	200,00	R\$ 45.000,00	R\$ 225,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$	210,60
2	234,80	R\$ 54.128,13	R\$ 230,53	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$	219,92
3	250,00	R\$ 51.153,88	R\$ 204,62	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$	197,04
4	170,00	R\$ 45.784,11	R\$ 269,32	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$	249,66
5	250,00	R\$ 44.203,16	R\$ 176,81	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$	170,27

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 209,50

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 146,65

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 272,35

SANEAMENTO

N° elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 209,50

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 189,50

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 229,50

Desvio padrão

29.226

Coef. Variação

13.9504

T de Student

1.53

Intervalo Confiabilidade

0.1909

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)

150,00

Valor unitário(R\$/m²)

R\$ 209,50

Valor parcial (R\$)

R\$ 31.424,93

Área construída averbada (m²)

125,25

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 1.835,58

Valor parcial (R\$)

R\$ 229.906,39

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 261.331,33

Fator de ajuste do mercado

1.0

Valor de avaliação ajustado

R\$ 261.000,00

Fator de liquidez

0,7175

Valor de venda forçada

R\$ 188.000,00

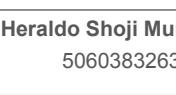
AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 261.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 23 de Junho 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



4 Avaliando.jpg



5 Avaliando.jpg



6 Avaliando.jpg



7 Avaliando.jpg



1 Identificação fo logradouro.jpg



2 Logradouro.jpg



3 Logradouro.jpg



8 Avaliando.jpg



9 Avaliando.jpg



10 Identificação.jpg



Vizinho à direita.jpg



Vizinho à esquerda - identificação.jpg



Vizinho à esquerda.jpg