

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 43276864	Data Solicitação 01/09/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente THAILA RAMOS MARTINS CORREIA	CPF/CNPJ 013.554.961-28	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA TABIRA	Número 189	Complemento		
Bairro Jardim da Tijuca	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79094030	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 26291	Núm. Registro de Imóveis 15.434-4		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
396,00m²	263,63m²
R\$ 492,86/m²	R\$ 2.887,58/m²
R\$ 195.171,35	R\$ 761.253,78
VALOR DE MERCADO	
R\$ 956.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 668.000,00	

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
	Bom
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
4	4
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
1	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
1	Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Outro - ferro e vidro temperado	263,63
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	263,63
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
263,63	0,00
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
varanda/churrasqueira	1	ceramica	porcelanato e grafiato	estrutura e forro de madeira com telha ceramica
area de servico	1	ceramica	ceramica	laje
cozinha	1	ceramica	ceramica	laje
hall de entrada	1	ceramica	massa corrida e latex	gesso
sala de estar	1	ceramica	massa corrida e latex	gesso
sala de jantar	1	ceramica	massa corrida e latex	gesso
corredor	1	ceramica	massa corrida e latex	laje
banheiro social	1	ceramica	ceramica	laje
dormitório	1	ceramica	massa corrida e latex	laje
suite	2	ceramica	massa corrida e latex	laje
banheiro suite	2	ceramica	ceramica	laje
garagem	1	ceramica	grafiato	laje
varanda frente	1	ceramica	grafiato	laje
dormitório empregada	1	ceramica	massa corrida e latex	estrutura e forro de madeira com telha ceramica
banheiro varanda	1	ceramica	porcelanato	gesso

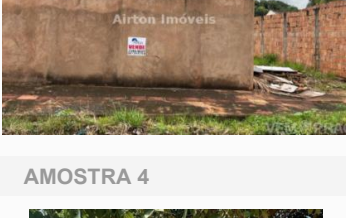
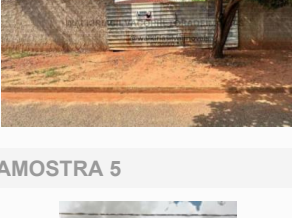
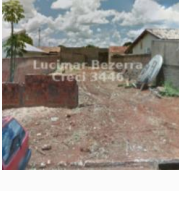
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	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)
396,00	12,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
12,00	33,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
33,00	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 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Não
09 - Observações	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
No imóvel Foram identificadas rachaduras nas paredes externas nas proximidades do relógio medidor de energia, além da presença de fiação exposta na sala de estar. Constatou-se também deslocamento de revestimento na garagem e na Suite 1, foi observada infiltração na Suite 2. As patologias não interferem na garantia do imóvel.	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Corretor	Jenipher
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
(67) 99987-6891	Coordenadas do imóvel: -20.51034014264357, -54.65691875948545 No google .maps está com número antigo, imóvel vinculado com os números dos vizinhos.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 890.000,00
	Endereço Rua Paraguaçu, s/n , Jardim Tijuca Tipo de Imóvel Casa Área privativa 140,00 Idade aparente 8 Área do terreno 360,00 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-campo-grande-jardim-tijuca-3-3015575664.html	Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 4 Qtd. Vagas 2 Valor R\$ 890.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Popular Estado de conservação NovaRegular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 630.000,00
	Endereço Rua Apetubas, s/n , Jardim Tijuca Tipo de Imóvel Casa Área privativa 140,00 Idade aparente 6 Área do terreno 234,00 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imperdivel-oportunidade:-casa-a-venda-em-campo-3002370550.html	Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 3 Valor R\$ 630.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Popular Estado de conservação NovaRegular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 200.000,00
	Endereço Rua Rio Dourado, S/N , Vila São Jorge da Lagoa Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 480,00 URL https://www.vempracasa.com/imovel/venda/terreno-todo-murado-e-plano/123288/RESULTADO_BUSCA	Valor R\$ 200.000,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 265.000,00
	Endereço Rua Tabira, S/N , Jardim Tijuca Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 450,00 URL https://www.vempracasa.com/imovel/venda/terreno-de-esquina-a-venda-jardim-tijuca/148734/RESULTADO_BUSCA	Valor R\$ 265.000,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 200.000,00
	Endereço Avenida Conde de Boa Vista, S/N , Jardim Tijuca Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 396,00 URL https://www.vempracasa.com/imovel/venda/av-conde-de-boja-vista/52386/RESULTADO_BUSCA	Valor R\$ 200.000,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	22	NovaRegular	60	36,67	0,003		0,203
1	8	NovaRegular	60	13,33	0,003	20	0,063
2	6	NovaRegular	60	10,00	0,003	20	0,046
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	263,63	R\$ 1.684,55	2,15	0,203	R\$ 2.887,58	R\$ 761.253,78	
1	140,00	R\$ 1.684,55	3,00	0,063	R\$ 4.735,27	R\$ 662.937,81	
2	140,00	R\$ 1.684,55	2,15	0,046	R\$ 3.455,18	R\$ 483.725,27	
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\$ 227.062,19	R\$ 630,73	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 550,63	
2	234,00	R\$ 146.274,73	R\$ 625,11	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 523,21	
3	480,00	R\$ 200.000,00	R\$ 416,67	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 390,00	
4	450,00	R\$ 265.000,00	R\$ 588,89	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 545,90	
5	396,00	R\$ 200.000,00	R\$ 505,05	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 454,55	

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 492,86	R\$ 345,00	R\$ 640,71

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 492,86	R\$ 445,55	R\$ 540,16

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
69.1369	14.0278	1.53	0.192

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
396,00	R\$ 492,86	R\$ 195.171,35

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
263,63	R\$ 2.887,58	R\$ 761.253,78

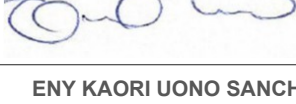
QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 956.425,13
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 956.000,00
Fator de liquidez	0,6980
Valor de venda forçada	R\$ 668.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 956.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 3 de Setembro de 2025

ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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.

03/09/2025 11:04

20°30'37"S / 54°39'24"W



Fachada

03/09/2025 11:04

20°30'37"S / 54°39'24"W



Número de identificação

03/09/2025 11:03

20°30'37"S / 54°39'24"W



Rua



Rua

03/09/2025 11:04

20°30'37"S / 54°39'24"W



Cavalete

03/09/2025 11:04

20°30'37"S / 54°39'24"W



relógio

03/09/2025 11:05

20°30'37"S / 54°39'24"W



Garagem (desplacamento)

03/09/2025 11:06

20°30'37"S / 54°39'24"W



Garagem

03/09/2025 11:06

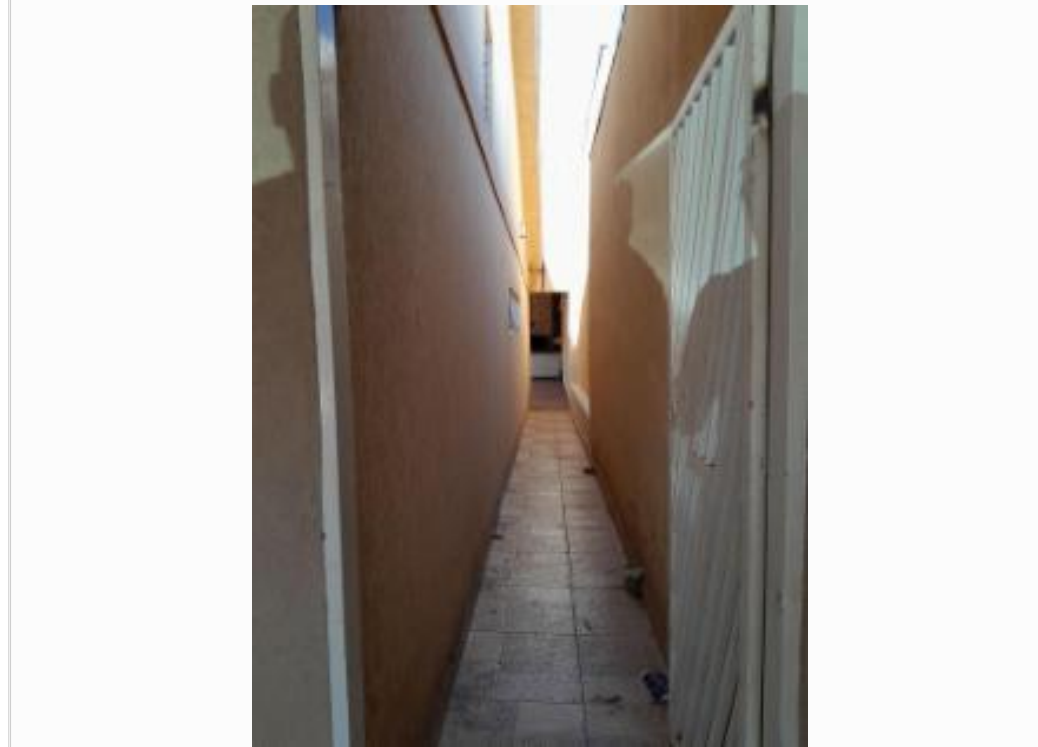
20°30'37"S / 54°39'25"W



Varanda frente

03/09/2025 11:07

20°30'37"S / 54°39'24"W



Corredor a direita

03/09/2025 11:07

20°30'37"S / 54°39'24"W



Corredor a esquerda

03/09/2025 11:08

20°30'37"S / 54°39'24"W



Area descoberta fundos

03/09/2025 11:08

20°30'37"S / 54°39'25"W



Varanda

03/09/2025 11:08

20°30'38"S / 54°39'25"W



Churrasqueira

03/09/2025 11:09

20°30'38"S / 54°39'25"W



Varanda

03/09/2025 11:09

20°30'38"S / 54°39'25"W



Banheiro varanda

03/09/2025 11:09

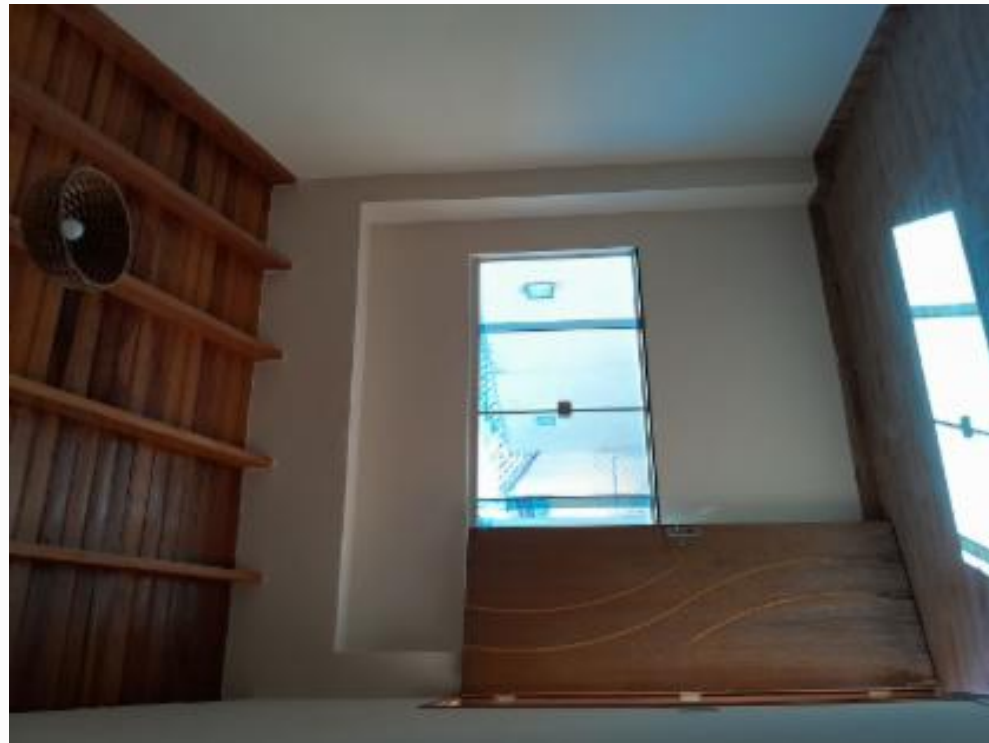
20°30'38"S / 54°39'25"W



Banheiro varanda

03/09/2025 11:10

20°30'38"S / 54°39'25"W



Dormitório empregada

03/09/2025 11:14

20°30'38"S / 54°39'24"W



Churrasqueira

03/09/2025 11:16

20°30'37"S / 54°39'25"W



Area de serviço

03/09/2025 11:16

20°30'37"S / 54°39'25"W



Área de serviço

03/09/2025 11:18

20°30'37"S / 54°39'24"W



Cozinha

03/09/2025 11:18

20°30'37"S / 54°39'24"W



Cozinha

03/09/2025 11:18

20°30'37"S / 54°39'25"W



Sala de jantar

03/09/2025 11:18

20°30'37"S / 54°39'25"W



Sala de jantar

03/09/2025 11:19

20°30'37"S / 54°39'24"W



Sala de estar

03/09/2025 11:19

20°30'37"S / 54°39'24"W



Hall de entrada

03/09/2025 11:19

20°30'37"S / 54°39'24"W



Sala de estar

03/09/2025 11:25

20°30'37"S / 54°39'24"W



Banheiro suite 1

03/09/2025 11:25

20°30'37"S / 54°39'24"W



Banheiro suite 1

03/09/2025 11:25

20°30'37"S / 54°39'24"W



Suite 1

03/09/2025 11:26

20°30'37"S / 54°39'24"W



Suite 1

03/09/2025 11:27

20°30'37"S / 54°39'25"W



Corredor

03/09/2025 11:27

20°30'38"S / 54°39'25"W



Suite 2

03/09/2025 11:27

20°30'38"S / 54°39'24"W



Suite 2

03/09/2025 11:27

20°30'38"S / 54°39'25"W



Banh. Suite 2

03/09/2025 11:27

20°30'38"S / 54°39'24"W



Banh. Suite 2

03/09/2025 11:28

20°30'37"S / 54°39'24"W



Banheiro Social

03/09/2025 11:28

20°30'37"S / 54°39'24"W



Banh. Social

03/09/2025 11:28

20°30'37"S / 54°39'25"W



Dormitório 1

03/09/2025 11:29

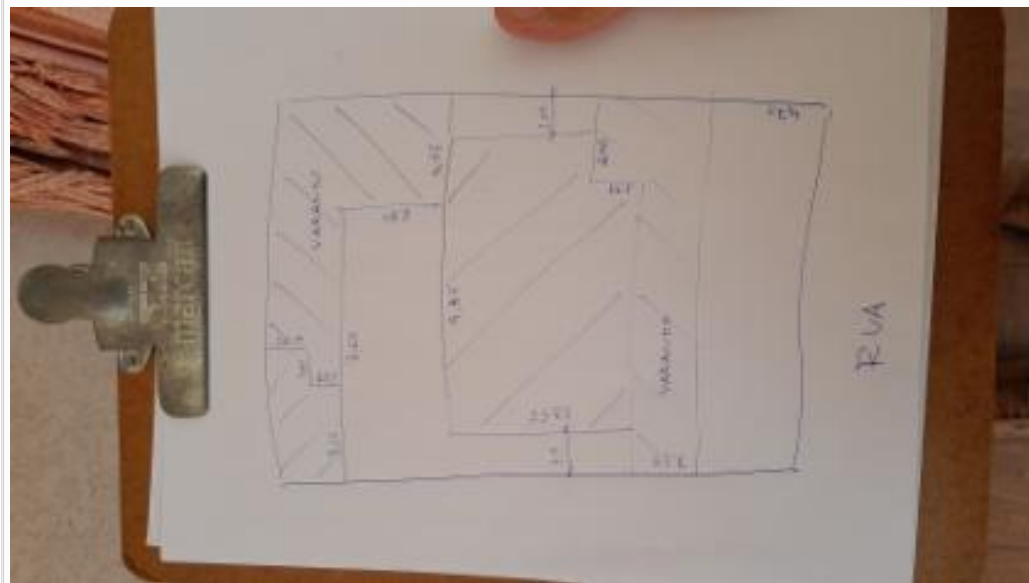
20°30'37"S / 54°39'24"W



Dormitório 1

03/09/2025 11:47

20°30'37"S / 54°39'24"W



Croqui

03/09/2025 11:04

20°30'37"S / 54°39'24"W



Vizinho

03/09/2025 11:04

20°30'36"S / 54°39'24"W



Vizinho



Croqui de Localização



Croqui de Terreno



Croqui área construída



Croqui área construída



Croqui de Amostras