

DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	N° da Proposta <b>0010278243</b>	Data Solicitação <b>24/02/2026</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>RODRIGO APARECIDO VILHAGRA GIORDANO</b>		CPF/CNPJ <b>044.484.201-24</b>

DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Petrópolis</b>	Número <b>1392</b>	Complemento <b>BL.06, APTO 303, RESIDENCIAL DE RAVENA</b>	
Bairro <b>UNIÃO</b>	Município <b>Campo Grande</b>	UF <b>MS</b>	CEP <b>79091830</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>151438</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2</b>	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

39,95m<sup>2</sup>

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)

R\$ 5.108,15/m<sup>2</sup>

VALOR DE MERCADO

**R\$ 204.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 153.000,00

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 5
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 36,95
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 59,94	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 99,89
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 99,89	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
	0	0	0	0

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 4	<b>02 - Unidades por Andar</b> 0
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 0	<b>04 - N° de Elevadores</b> 1
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Churrasqueira Interfone Piscina Playground Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas TV a Cabo Vigilância Eletrônica	

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

TERRENO
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 1,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> 0
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> 0	<b>04 - Observações Finais</b> -20.481348, -54.660730. Imóvel de uso residencial. Nome do vistoriador: Tamara Bemme. CREA/MS 65237.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 220.000,00																								
<p>Endereço <b>Rua Petrópolis, 1392/0, Parque Residencial dos Girassóis</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td><b>Apartamento</b></td> <td><b>2</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td><b>40,00</b></td> <td><b>R\$ 220.000,00</b></td> <td colspan="2"><b>R\$ 5.500,00</b></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td><b>5</b></td> <td><b>Médio</b></td> <td colspan="2"><b>Regular</b></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-dos-girassois-bairros-campo-grande-com-garagem-40m2-venda-RS220000-id-2868414379/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-dos-girassois-bairros-campo-grande-com-garagem-40m2-venda-RS220000-id-2868414379/?source=ranking%2Crp</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		<b>40,00</b>	<b>R\$ 220.000,00</b>	<b>R\$ 5.500,00</b>		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
<b>40,00</b>	<b>R\$ 220.000,00</b>	<b>R\$ 5.500,00</b>																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>																							
<p>Endereço <b>Rua Petrópolis, 1392/0, Parque Residencial dos Girassóis</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td><b>Apartamento</b></td> <td><b>2</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td><b>40,00</b></td> <td><b>R\$ 200.000,00</b></td> <td colspan="2"><b>R\$ 5.000,00</b></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td><b>5</b></td> <td><b>Médio</b></td> <td colspan="2"><b>Regular</b></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-dos-girassois-bairros-campo-grande-com-garagem-40m2-venda-RS200000-id-2851955616/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-dos-girassois-bairros-campo-grande-com-garagem-40m2-venda-RS200000-id-2851955616/?source=ranking%2Crp</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		<b>40,00</b>	<b>R\$ 200.000,00</b>	<b>R\$ 5.000,00</b>		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>		R\$ 200.000,00
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
<b>40,00</b>	<b>R\$ 200.000,00</b>	<b>R\$ 5.000,00</b>																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>																							
<p>Endereço <b>Rua Petrópolis, 1650/0, Parque Residencial dos Girassóis</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td><b>Apartamento</b></td> <td><b>2</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td><b>40,00</b></td> <td><b>R\$ 230.000,00</b></td> <td colspan="2"><b>R\$ 5.750,00</b></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td><b>5</b></td> <td><b>Médio</b></td> <td colspan="2"><b>Novo/Regular</b></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-40-m2-condomi-nio-arezzo-3024715112.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-favorites&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-40-m2-condomi-nio-arezzo-3024715112.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-favorites&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		<b>40,00</b>	<b>R\$ 230.000,00</b>	<b>R\$ 5.750,00</b>		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>		R\$ 230.000,00
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
<b>40,00</b>	<b>R\$ 230.000,00</b>	<b>R\$ 5.750,00</b>																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>																							
<p>Endereço <b>Rua Petrópolis, 1474/0, Parque Residencial dos Girassóis</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td><b>Apartamento</b></td> <td><b>2</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td><b>40,00</b></td> <td><b>R\$ 250.000,00</b></td> <td colspan="2"><b>R\$ 6.250,00</b></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td><b>5</b></td> <td><b>Médio</b></td> <td colspan="2"><b>Novo/Regular</b></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-40-m2-condomi-nio-arezzo-3024715112.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-favorites&amp;n_pg=1&amp;n_pos=2">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-40-m2-condomi-nio-arezzo-3024715112.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-favorites&amp;n_pg=1&amp;n_pos=2</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		<b>40,00</b>	<b>R\$ 250.000,00</b>	<b>R\$ 6.250,00</b>		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>		R\$ 250.000,00
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
<b>40,00</b>	<b>R\$ 250.000,00</b>	<b>R\$ 6.250,00</b>																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>																							
<p>Endereço <b>Rua Petrópolis, 1220/0, Parque Residencial dos Girassóis</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td><b>Apartamento</b></td> <td><b>2</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td><b>40,00</b></td> <td><b>R\$ 220.000,00</b></td> <td colspan="2"><b>R\$ 5.500,00</b></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td><b>5</b></td> <td><b>Médio</b></td> <td colspan="2"><b>Regular</b></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.vempraca.com/imovel/venda/apartamento-a-venda-50-m-por-r-22000000-residencial-oliveira-campo-grandems/149843/RESULTADO_BUSCA">https://www.vempraca.com/imovel/venda/apartamento-a-venda-50-m-por-r-22000000-residencial-oliveira-campo-grandems/149843/RESULTADO_BUSCA</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		<b>40,00</b>	<b>R\$ 220.000,00</b>	<b>R\$ 5.500,00</b>		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>		R\$ 220.000,00
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
<b>40,00</b>	<b>R\$ 220.000,00</b>	<b>R\$ 5.500,00</b>																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>																							

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	40,00	R\$ 5.500,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.225,00
2	40,00	R\$ 5.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.750,00
3	40,00	R\$ 5.750,00	0,95	1,00	1,00	0,98	1,00	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 5.353,25
4	40,00	R\$ 6.250,00	0,95	1,00	0,86	0,98	1,00	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 4.987,50
5	40,00	R\$ 5.500,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.225,00
		<b>R\$ 5.600,00</b>												<b>R\$ 5.108,15</b>

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 5.108,15</b>	<b>R\$ 3.575,70</b>	<b>R\$ 6.640,59</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 5.108,15</b>	<b>R\$ 4.944,00</b>	<b>R\$ 5.272,30</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>239.9009</b>	<b>4.6964</b>	<b>1.53</b>	<b>0.0643</b>

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>39,95</b>	<b>R\$ 5.108,15</b>	<b>R\$ 204.070,59</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 204.070,59</b>
Fator de liquidez	<b>0,7500</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 153.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 204.000,00</b>

COMENTÁRIOS

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 27 de Fevereiro 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.



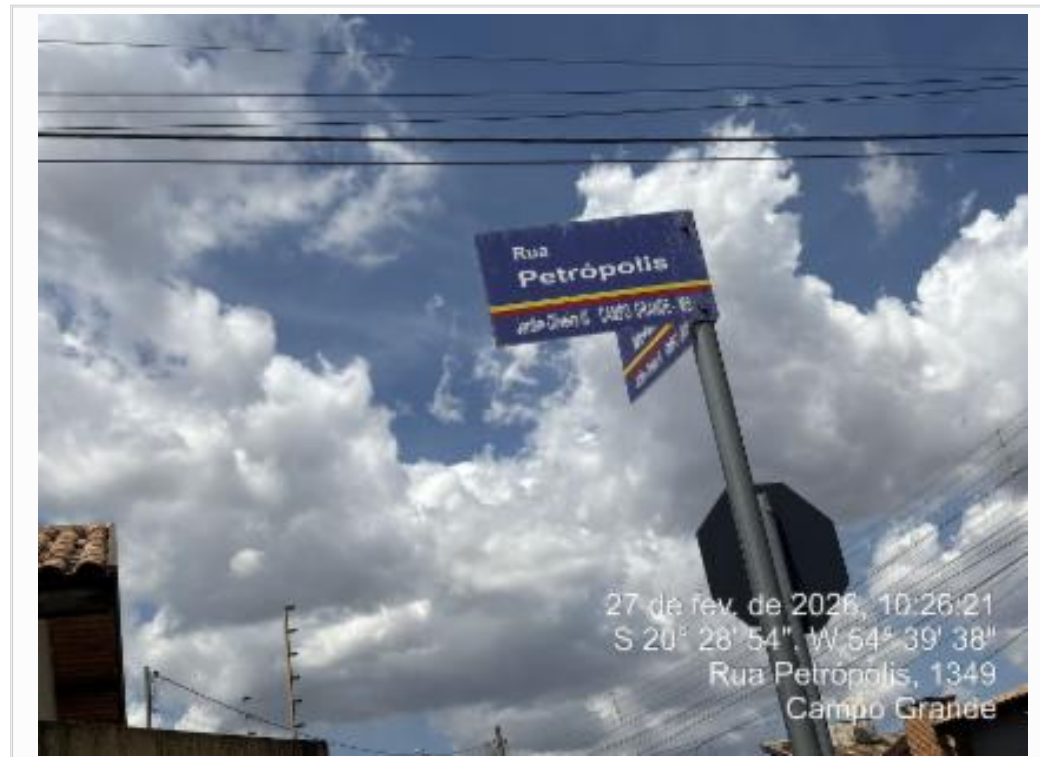
FACHADA CONDOMÍNIO



VISTA DA AVENIDA



VISTA DA AVENIDA



PLACA



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



Croqui



Croqui