LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAL2908
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**141402415475**	**02/06/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
MARIA HELENA BENITES		**407.267.111-87**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
RUA TENENTE LIRA	**569**	**Nº 565 E 569, Quadra 08 Lote 03**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
JARDIM SEMINÁRIO	**Campo Grande**	**MS**	**79079175**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**64.272**	**3º**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m²	124,80m²
R$ 848,47/m²	R$ 1.656,79/m²
R$ 305.447,74	R$ 206.767,36

VALOR DE MERCADO

R$ 512.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 353.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicie 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 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
4

15 - Nº de Vagas Privativas
4

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
124.8

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
124.8

21 - Área Averbada (em m²)
124.8

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	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
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
Mais de 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)
360

04 - Testada/Frente (em metros)
12

05 - Fundos (em metros)
12

06 - Lado Direito (em metros)
30

07 - Lado Esquerdo (em metros)
30

08 - Fração ideal (em %)
100

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?
Não

12 - Observações
No ato da vistoria foi verificado que o imóvel possui duas casas, ambas possuem acesso direto para o logradouro, tornando o imóvel multifamiliar.

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria Externa

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Miguel Alves Gonçalves; CAU/CREA: CREA 65392; Data da Vistoria: 03/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 4 Vagas. 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 construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região.Foi verificado que a matrícula do imóvel avaliando encerra a identificação numérica como nº 565 e nº 569. No entanto, durante a vistoria in loco, constatou-se que o imóvel possui identificação numérica de nº 369. Apesar dessa divergência, foi possível vincular o imóvel avaliando à sua documentação por meio do lauto anterior fornecido, que apresenta vínculo direto com os dados da matrícula. Conforme descrito nesse laudo, o imóvel objeto da matrícula possui duas residências edificadas em um único pavimento, situadas na Rua Tenente Lira, nº's 565 e 569, cada uma com área construída de 62,40 m², totalizando 124,80 m². Trata-se, portanto, de um imóvel multifamiliar, com unidades independentes, cada uma com sua respectiva entrada para a edificação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 300.000,00

Endereço
Rua Bahia, 0 , Monte Castelo

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 300.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
376,28	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-monte-castelo/595728

AMOSTRA 2

R$ 200.000,00

Endereço
Rua Carlos Fortunato Paiva, 0 , Loteamento Praia da Urca

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 200.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-monte-castelo/599406

AMOSTRA 3

R$ 240.000,00

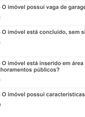
Endereço
Rua Cassia Vermelha, 0 , Loteamento Jardim das Cassias

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 240.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
390,20	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-monte-castelo/484292

AMOSTRA 4

R$ 350.000,00



Endereço
Rua da Pipa, 0 , Loteamento Costa Verde

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 350.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
400,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-monte-castelo/579136

AMOSTRA 5

R$ 700.000,00

Endereço
Rua Amazonas, 0 , Monte Castelo

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**

Área privativa	Valor	
110,00	**R$ 700.000,00**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	**Médio**	**Regular(Reparos simples**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
490,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-monte-castelo/560754

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	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							
3							
4							
5	25	Regular(Reparos simples	70	35,71	0,061	20	0,243

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	124,80	R$ 1.674,05	1,25	0,209	R$ 1.656,79	R$ 206.767,36
1						
2						
3						
4						
5	110,00	R$ 1.674,05	2,15	0,243	R$ 2.729,67	R$ 300.263,60

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	376,28	R$ 360.000,00	R$ 1.009,89	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1.010	S	R$ 917,90
2	200,00	R$ 200.000,00	R$ 1.000,00	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0.930	S	R$ 837,00
3	250,20	R$ 240.000,00	R$ 959,23	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0.960	S	R$ 828,78
4	400,00	R$ 350.000,00	R$ 875,00	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1.030	S	R$ 811,13
5	450,00	R$ 399.736,40	R$ 888,30	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1.060	S	R$ 847,44

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 848,47**	**R$ 593,93**	**R$ 1.103,01**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 848,47**	**R$ 820,36**	**R$ 876,57**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
41.072	**4.8407**	**1.53**	**0.0662**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
360,00	**R$ 848,47**	**R$ 305.447,74**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
124,80	**R$ 1.656,79**	**R$ 206.767,36**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 512.215,10**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 512.000,00**
Fator de liquidez	**0,6894**
Valor de venda forçada	**R$ 353.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 512.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Miguel Alves Gonçalves; CAU/CREA: CREA 65392; Data da Vistoria: 03/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 4 Vagas. 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 construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região.Foi verificado que a matrícula do imóvel avaliando encerra a identificação numérica como nº 565 e nº 569. No entanto, durante a vistoria in loco, constatou-se que o imóvel possui identificação numérica de nº 369. Apesar dessa divergência, foi possível vincular o imóvel avaliando à sua documentação por meio do lauto anterior fornecido, que apresenta vínculo direto com os dados da matrícula. Conforme descrito nesse laudo, o imóvel objeto da matrícula possui duas residências edificadas em um único pavimento, situadas na Rua Tenente Lira, nº's 565 e 569, cada uma com área construída de 62,40 m², totalizando 124,80 m². Trata-se, portanto, de um imóvel multifamiliar, com unidades independentes, cada uma com sua respectiva entrada para a edificação.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 3 de Junho de 2025

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, dívidas e eventuais defeitos do imóvel.

FACHADA

VISTA DA RUA

VISTA DA RUA

VIZINHO DIREITO

VIZINHO DIREITO

VIZINHO ESQUERDO

VIZINHO ESQUERDO

VIZINHO FRONTAL

VIZINHO FRONTAL

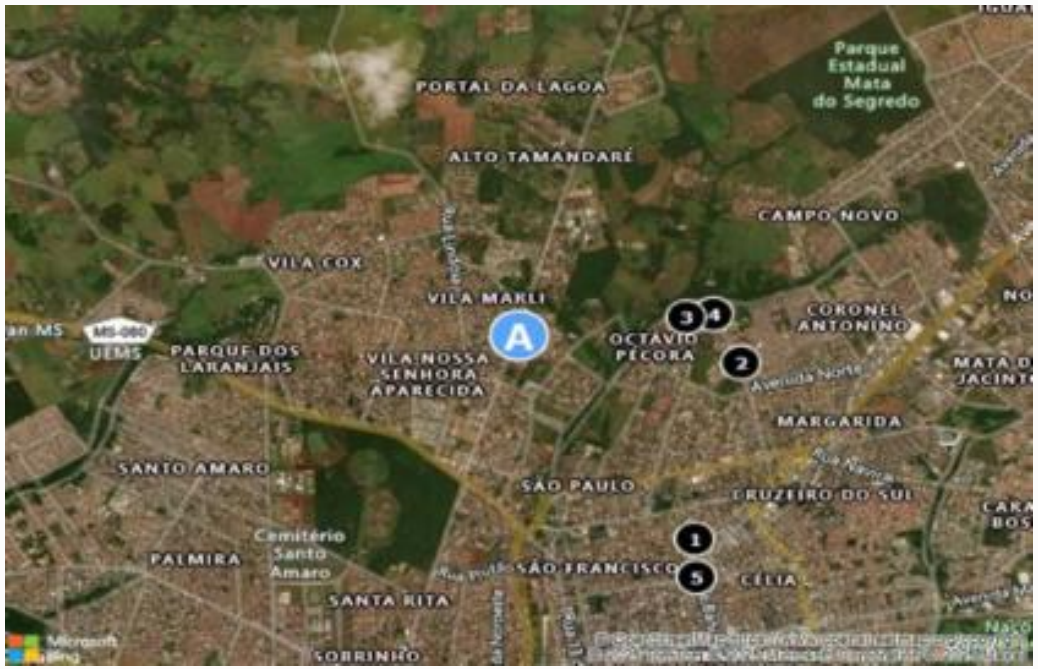
FACHADA

FACHADA

IDENTIFICAÇÃO

MEDIDOR ÁGUA

MEDIDOR LUZ



CROQUI

CROQUI