

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010450599	Data Solicitação 30/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente DEVAIR FIALHO VIEGAS	CPF/CNPJ 562.187.701-25	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Generoso Leite	Número 823	Complemento Lote 06, Quadra 18	
Bairro Vila Marli	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79117010
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 29989	Núm. Registro de Imóveis 3	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
432,00m²	149,45m²
R\$ 465,07/m²	R\$ 2.209,20/m²
R\$ 200.908,80	R\$ 330.165,20
VALOR DE MERCADO	
R\$ 531.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 382.000,00	

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	15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Regular
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
0	0
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
2	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
2	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	240,00
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	240,00
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
149,45	90,55
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	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Ônibus Coleta de Lixo Escola	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	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

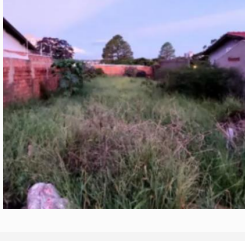
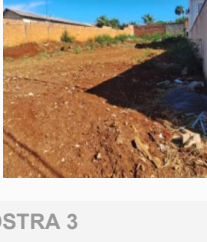
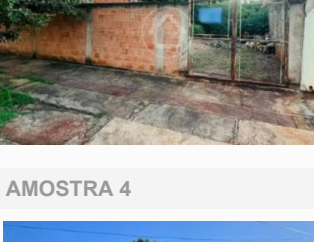
13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
432,00	12,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
12,00	36,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
36,00	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 - Observações
Não	No ato da vistoria a área construída foi estimada em 240,00m², divergente do que consta na matrícula (149,45m²).
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações
Não	No ato da vistoria a área construída foi estimada em 240,00m², divergente do que consta no IPTU (149,45m²).
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares?	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	
. 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.A matrícula do imóvel avaliando registra uma área de 240,00 m². Contudo, durante a vistoria in loco, e conforme também verificado no laudo anterior, foi possível constatar que o terreno possui dimensões regulares de 12,00 metros de frente por 36,00 metros de profundidade, totalizando uma área real de 432,00 m². Considerando a medição física e a confirmação das dimensões durante a vistoria, foi adotada para fins de cálculo a área de 432,00 m², por melhor refletir a realidade do imóvel no local. Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com a matrícula o imóvel avaliado possui uma construção de 149,45m² sendo 90,55m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 731.000,00.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 200.000,00
	Endereço	Rua Fernão de Magalhães, 0/0 , VILA MARLI
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 200.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	432,00	Médio
URL		Topografia
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-marli-bairros-campo-grande-432m2-venda-RS200000-id-2817835642/?source=ranking%2Crp		Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 209.000,00
	Endereço	Rua Monte Azul, 1349/0 , VILA MARLI
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 209.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	432,00	Médio
URL		Topografia
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-marli-bairros-campo-grande-432m2-venda-RS209000-id-2724458340/?source=ranking%2Crp		Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 270.000,00
	Endereço	Rua Marluce, 0/0 , VILA MARLI
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 270.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	432,00	Médio
URL		Topografia
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-marli-bairros-campo-grande-432m2-venda-RS270000-id-2823321212/?source=ranking%2Crp		Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 150.000,00
	Endereço	Rua São Carlos, 0/0 , Vila Santa Luzia
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 150.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	360,00	Médio
URL		Topografia
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santa-luzia-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS150000-id-2814049614/?source=ranking%2Crp		Declive até 5%
AMOSTRA 5		R\$ 230.000,00
	Endereço	Rua Johannesburgo, 0/0 , Jardim Presidente
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 230.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	360,00	Médio
URL		Topografia
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-presidente-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS230000-id-2783019164/?source=ranking%2Crp		Terreno Plano

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	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122	
1								
2								
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	149,45	R\$ 1.679,93	1,50	0,122	R\$ 2.209,20	R\$ 330.165,20			
1									
2									
3									
4									
5									

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	432,00	R\$ 200.000,00	R\$ 462,96	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 416,67
2	432,00	R\$ 209.000,00	R\$ 483,80	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 435,42
3	432,00	R\$ 270.000,00	R\$ 625,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 562,50
4	360,00	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	1,00	0,90	0,96	1,10	1,05	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 416,25
5	360,00	R\$ 230.000,00	R\$ 638,89	1,00	0,90	0,96	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 494,50

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 465,07	R\$ 325,55	R\$ 604,59

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 465,07	R\$ 421,84	R\$ 508,29

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
63.175	13.5841	1.53	0.1859

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
432,00	R\$ 465,07	R\$ 200.908,80

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
149,45	R\$ 2.209,20	R\$ 330.165,20

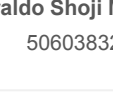
QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 531.074,00
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 531.000,00
Fator de liquidez	0,7193
Valor de venda forçada	R\$ 382.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 531.000,00

COMENTÁRIOS	
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. A matrícula do imóvel avaliando registra uma área de 240,00 m². Contudo, durante a vistoria in loco, e conforme também verificado no laudo anterior, foi possível constatar que o terreno possui dimensões regulares de 12,00 metros de frente por 36,00 metros de profundidade, totalizando uma área real de 432,00 m². Considerando a medição física e a confirmação das dimensões durante a vistoria, foi adotada para fins de cálculo a área de 432,00 m², por melhor refletir a realidade do imóvel no local. Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com a matrícula o imóvel avaliado possui uma construção de 149,45m² sendo 90,55m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 731.000,00.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 17 de Setembro 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, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO ESQUERDO



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO

