LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAK8882
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010357940**	**13/05/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
JOÃO CARLOS VIEIRA		**405.074.081-87**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Cinquenta e Sete	**266**	**Bloco 2, Quadra 39, Lote 22**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Nova Campo Grande	**Campo Grande**	**MS**	**79104330**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**43755**	**2° Circunscrição de**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
538,80m²	**176,02m²**
R$ 324,61/m²	**R$ 1.712,33/m²**
R$ 174.899,90	**R$ 301.404,82**

VALOR DE MERCADO
R$ 476.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 329.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
30

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
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
176.02

19 - Área Comum (em m²)
1

20 - Área Total (em m²)
176.02

21 - Área Averbada (em m²)
176.02

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	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Colégio de Liso
Escola
Clínicas/Hospitais

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

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)
538.8

04 - Testada/Frente (em metros)
15

05 - Fundos (em metros)
15.79

06 - Lado Direito (em metros)
35

07 - Lado Esquerdo (em metros)
35

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?
Não

04 - Observações
No ato da vistoria a área construída foi estimada em 258,00m², divergente do que consta na matrícula (176,02m²).

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Não

06 - Observações
No ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 538,80m², divergente do que consta no IPTU (0,00m²). No ato da vistoria a área construída foi estimada em 258,00m², divergente do que consta no IPTU (0,00m²).

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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 habitabilidade?
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

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria Externa

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Bruna Rocha Maciel ; CAU/CREA: CAU A2404672; Data da Vistoria: 14/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa ; Contato: Vistoria Externa ; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: Vistoria Externa Vistoria Externa , 0 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 construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com o (laudo anterior) o imóvel avaliado possui uma construção de 258,00m² sendo 81,98 m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R$ 619.000,00 e o valor de liquidez R$ 426.000,00

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 120.000,00

Endereço
Rua Belenita, S/N/Terreno , Vila Nova Campo Grande

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 120.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
390,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-campo-grande-bairros-campo-grande-390m2-venda-R$120000-id-2771090067/?source=ranking%3Acp

AMOSTRA 2 — R$ 150.000,00

Endereço
Rua Vinte e Cinco, S/N/Terreno , Vila Nova Campo Grande

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
384,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-campo-grande-bairros-campo-grande-384m2-venda-R$150000-id-2771068604/?source=ranking%3Acp

AMOSTRA 3 — R$ 220.000,00

Endereço
Avenida Amaro Castro Lima, S/N/Terreno , Vila Nova Campo Grande

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 220.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
600,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-campo-grande-bairros-campo-grande-600m2-venda-R$220000-id-2771068590/?source=ranking%3Acp

AMOSTRA 4 — R$ 190.000,00

Endereço
Rua Cinquenta e Sete, S/N/Terreno , Vila Nova Campo Grande

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 190.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
538,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-campo-grande-bairros-campo-grande-538m2-venda-R$190000-id-2771059564/?source=ranking%3Acp

AMOSTRA 5 — R$ 180.000,00

Endereço
Rua Quarenta e Quatro, S/N/Terreno , Vila Nova Campo Grande

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 180.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
537,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-campo-grande-bairros-campo-grande-537m2-venda-R$180000-id-2785019421/?source=ranking%3Acp

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	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
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	176,02	R$ 1.674,05	1,38	0,259	R$ 1.712,33	R$ 301.404,82
1						
2						
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	390,00	R$ 120.000,00	R$ 307,69	1,00	0,95	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 268,92
2	384,00	R$ 150.000,00	R$ 390,63	1,00	0,95	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 341,41
3	600,00	R$ 220.000,00	R$ 366,67	1,00	0,95	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R$ 358,78
4	538,00	R$ 190.000,00	R$ 353,16	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 335,50
5	537,00	R$ 180.000,00	R$ 335,20	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 318,44

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 324,61**	**R$ 227,23**	**R$ 421,99**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 324,61**	**R$ 301,14**	**R$ 348,08**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
34,3064	**10,5655**	**1,53**	**0,1446**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
538,80	**R$ 324,61**	**R$ 174.899,90**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
176,02	**R$ 1.712,33**	**R$ 301.404,82**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 476.304,71**
Fator de ajuste do mercado	**1,0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 476.000,00**
Fator de liquidez	**0,8900**
Valor de venda forçada	**R$ 329.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 476.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Bruna Rocha Maciel ; CAU/CREA: CAU A2404672; Data da Vistoria: 14/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa ; Contato: Vistoria Externa ; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: Vistoria Externa Vistoria Externa , 0 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 construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com o (laudo anterior) o imóvel avaliado possui uma construção de 258,00m² sendo 81,98 m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R$ 619.000,00 e o valor de liquidez R$ 426.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 16 de Maio de 2025

Heraldo Shoji Munakata
50603832I03

- 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 seguindo 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

Placa

Vista da rua

Vista da rua

Vizinho

Vizinho

Vizinho

Vizinho

Vizinho

Fachada

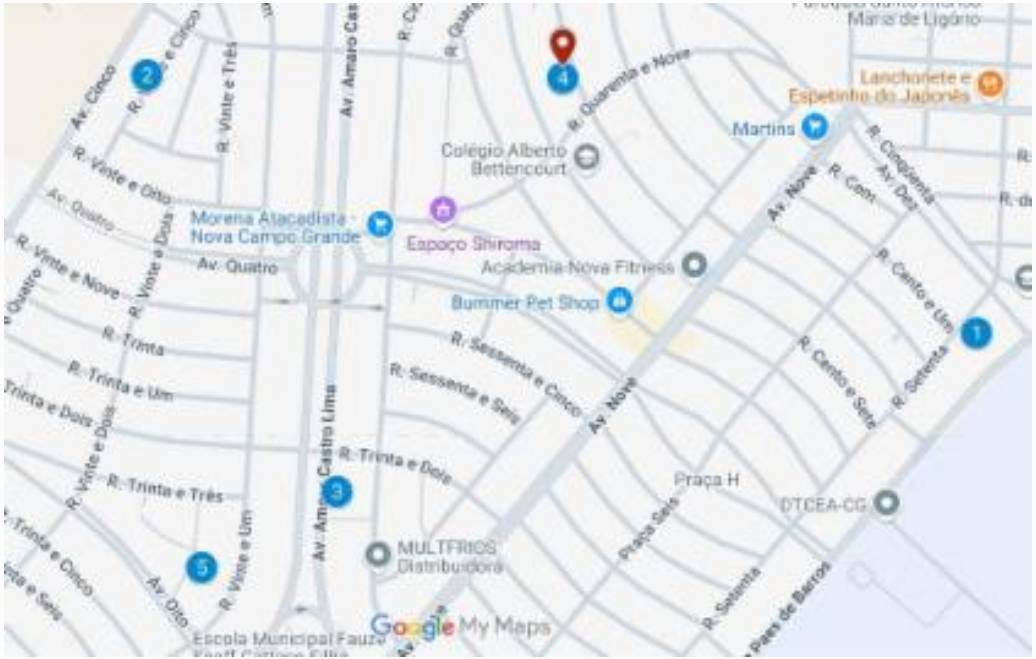
Fachada

Fachada

Identificação

Identificação

Medidor de luz



CROQUI

CROQUI