LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAN9665
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010525200**	**13/10/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
Luciano de Oliveira		**051.705.107-99**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Antônio Bandeira	**791**	**casa**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Núcleo Habitacional Buriti	**Campo Grande**	**MS**	**79091060**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**66897**	**2ª Circunscrição de Campo Grande**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
268,85m²	**204,29m²**
R$ 593,21/m²	**R$ 2.162,57/m²**
R$ 159.483,44	**R$ 441.792,09**

VALOR DE MERCADO
R$ 601.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 432.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
2

11 - Nº de Banheiros
3

12 - Nº de Dormitórios
3

13 - Nº de Vagas Cobertas
2

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
204,29

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
204,29

21 - Área Averbada (em m²)
204.29

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
SALA ESTAR	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
DORMITÓRIO	2	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
BANHEIRO SOCIAL	2	CERÂMICO	CERÂMICA	LAJE
SUÍTE	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
BANHEIRO SUÍTE	1	CERÂMICO	CERÂMICA	LAJE
COPA	1	CERÂMICO	CERÂMICA	LAJE
COZINHA	1	CERÂMICO	CERÂMICA	LAJE
VARANDA	1	CERÂMICO	PINTURA	FORRO
VARANDA GOURMET	1	CERÂMICO	CERÂMICA	FORRO
DEPÓSITO	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
ÁREA DE SERVIÇOS	1	CERÂMICO	CERÂMICA	LAJE

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
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
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
Declive (< 10%)

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
268,85

04 - Testada/Frente (em metros)
8,12

05 - Fundos (em metros)
8,42

06 - Lado Direito (em metros)
32,72

07 - Lado Esquerdo (em metros)
32,40

08 - Fração ideal (em %)
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?
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?
Sim

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

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

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Luciano

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(11) 97554-1043

04 - Observações Finais
Vistoriadora: Tamara Bemme CREA/MS 65237 Localização: 20°29'33.8"S 54°40'21.0"W

Dados do Vistoriador: Nome: Tamara Bemme; CAU/CREA: CREA/MS 65237; Data da Vistoria: 16/10/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Luciano; Contato: (11) 97554-1043; Tipo de Acompanhante: Proprietário / Construtora. O imóvel é composto por: 1 Suíte, 2 Dormitório, 1 Sala de Estar / Visitas, 1 Sala de Jantar / Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço Coberta, 2 Banheiro, 1 Varanda / sacada, 1 Vagas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 210.000,00



Endereço
R. Pedro Giordano, 96/ -, Núcleo Habitacional Buriti
Tipo de Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 210.000,00**
Área do terreno: **324,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**
URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-oliveira-iii-bairros-campo-grande-324m2-venda-RS210000-id-2623322555/?source=ranking%2Cvp**

AMOSTRA 2 — R$ 170.000,00



Endereço
R. Antônio Bandeira, 280/ -, Núcleo Habitacional Buriti
Tipo de Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 170.000,00**
Área do terreno: **381,34**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Declive até 8%**
URL: **https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-buriti/629468**

AMOSTRA 3 — R$ 180.000,00



Endereço
Rua Miguel Amin Abuhassan, Snr/ -, Núcleo Habitacional Buriti
Tipo de Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 180.000,00**
Área do terreno: **200,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**
URL: **https://www.vemparacasa.com/imovel/venda/terreno-a-venda-parque-residencial-dos-girassois-200-metros-do-fort-ludio-coelho-campo-grande-ms/160273/RSUL7ADO_BUSCA**

AMOSTRA 4 — R$ 690.000,00



Endereço
Rua Girassol, 351/ -, Núcleo Habitacional Buriti
Tipo de Imóvel: **Casa**
Qtd. Quartos: **3**
Qtd. Banheiros: **1**
Qtd. Vagas: **2**
Área privativa: **200,00**
Valor: **R$ 690.000,00**
Idade aparente: **20**
Padrão de acabamento: **Médio**
Estado de conservação: **Regular**
Área do terreno: **326,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**
URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-buriti-bairros-campo-grande-280m2-venda-RS690000-id-2780223418/?source=ranking%2Cvp**

AMOSTRA 5 — R$ 499.000,00



Endereço
Rua das Camélias, 181/ -, Núcleo Habitacional Buriti
Tipo de Imóvel: **Casa**
Qtd. Quartos: **3**
Qtd. Banheiros: **1**
Qtd. Vagas: **2**
Área privativa: **160,00**
Valor: **R$ 499.000,00**
Idade aparente: **10**
Padrão de acabamento: **Médio**
Estado de conservação: **Nova/Regular**
Área do terreno: **275,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**
URL: **https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-ms-campo-grande-nucleo-habitacional-buriti-RS499000/id-2840824/**

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	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
1							
2							
3							
4	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
5	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	204,29	R$ 1.674,05	1,39	0,068	R$ 2.162,57	R$ 441.792,09
1						
2						
3						
4	280,00	R$ 1.674,05	1,06	0,164	R$ 1.477,68	R$ 413.805,87
5	168,00	R$ 1.674,05	1,06	0,068	R$ 1.647,59	R$ 276.794,55

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	L Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT. SAN	Valor Unit. Final
1	324,00	R$ 210.000,00	R$ 648,15	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 612,50
2	381,34	R$ 170.000,00	R$ 445,80	1,00	0,90	1,04	1,05	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 427,33
3	200,00	R$ 180.000,00	R$ 900,00	0,90	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,830	S	R$ 672,30
4	326,00	R$ 176.194,13	R$ 540,47	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 510,75
5	275,50	R$ 222.205,45	R$ 806,55	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R$ 733,16

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 593,21**	**R$ 415,24**	**R$ 771,17**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 593,21**	**R$ 511,30**	**R$ 675,11**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
119.7001	**20.1785**	**1.53**	**0.2761**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
268,85	**R$ 593,21**	**R$ 159.483,44**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
204,29	**R$ 2.162,57**	**R$ 441.792,09**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 601.275,53**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 601.000,00**
Fator de liquidez	**0,7193**
Valor de venda forçada	**R$ 432.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 601.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 16 de Outubro de 2025

Heraldo Shoji Munakata
5060382263

- 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



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



PLACA DA RUA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



VIZINHO FRONTAL



IDENTIFICAÇÃO



MEDIDORES



FRENTE



GARAGEM



LATERAL DIREITO



SALA ESTAR



SALA ESTAR



DORMITÓRIO 01



DORMITÓRIO 02



BANHEIRO SOCIAL 01



SUÍTE



SUÍTE



SUÍTE CLOSET



SUÍTE BANHEIRO



COPA



COPA



COZINHA



COZINHA



VARANDA



VARANDA GOURMET



VARANDA GOURMET



LAVABO



LATERAL ESQUERDO



FUNDOS



FUNDOS



DEPÓSITO



DEPÓSITO



ÁREA DE SERIVÇOS



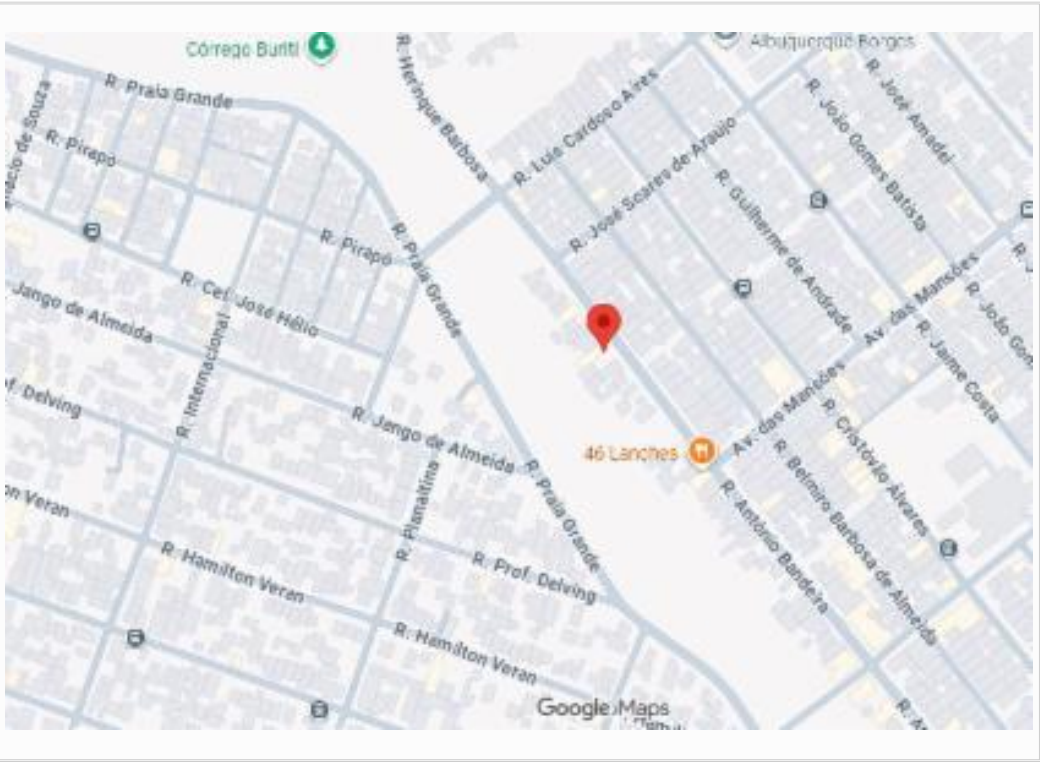
ÁREA DE SERIVÇOS



BANHEIRO SOCIAL



ELEMENTOS



LOCALIZAÇÃO