LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT9642
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010553165**	**11/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
JESSICA DA SILVA MOREIRA		**166.298.407-39**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida General Alberto Carlos Mendonça Lima	**3937**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim São Conrado	**Campo Grande**	**MS**	**79093290**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**72119**	**2º Registro de Imóveis de**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
396,00m²	**291,57m²**
R$ 259,65/m²	**R$ 1.552,94/m²**
R$ 102.822,24	**R$ 452.790,77**

VALOR DE MERCADO
R$ 556.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 400.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

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 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
-

15 - N° de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
291,57

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
291,57

21 - Área Averbada (em m²)
291,57

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

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
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola

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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

0

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)

396,00

04 - Testada/Frente (em metros)

12,00

05 - Fundos (em metros)

12,00

06 - Lado Direito (em metros)

33,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

33,00

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?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

JESSICA DA SILVA MOREIRA

03 - Contato Telefônico Acompanhante

N/I

04 - Observações Finais

Áreas da Matrícula 72.119 do 2º ORI de Campo Grande - MS: Terreno = 396,00 m²; Construção = 291,57 m².
Áreas do IPTU Nº 12280040167 do ano 2026: Terreno = 396,00 m²; Construção = 291,57 m².
Área estimada no local: Terreno = 396 m²; Construção = 291,57 m².
Coordenadas: 20°29'45.0"S 54°41'23.5"W.
Prestador = Jamilson de Souza Alves; Crea = 68309 - MS; Data = 25/08/2026; Horário = 15:00:00.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 115.000,00



Endereço
R. Tasso Fragoso, 200/- , Jardim São Conrado

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 115.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
396,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-ms-campo-grande-jardim-sao-conrado/516245

AMOSTRA 2 — R$ 120.000,00



Endereço
R. Pedra Negra, 962/- , Jardim São Conrado

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

URL
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-ms-campo-grande-jardim-sao-conrado/676030

AMOSTRA 3 — R$ 120.000,00



Endereço
R. Bairro Alto, SN/- , Jardim São Conrado

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 120.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
396,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/oportunidade-terreno-grande-no-jd-santa-emilia-12x33-m-1524207972?lis=listing_1100

AMOSTRA 4 — R$ 115.000,00



Endereço
R. Pedra Negra, 1035/- , Jardim São Conrado

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 115.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
390,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-ms-campo-grande-jardim-sao-conrado/517565

AMOSTRA 5 — R$ 500.000,00



Endereço
R. Pedra Negra, 134/- , Jardim São Conrado

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**2**
Área privativa	Valor		
126,00	**R$ 500.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
390,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-conrado-bairros-campo-grande-com-garagem-126m2-venda-RS500000-id-2875886879/?source=ranking%2Crp

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	5	Nova|Regular	70	7,14	0,003	20	0,033

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	291,57	R$ 1.674,05	1,06	0,122	R$ 1.552,94	R$ 452.790,77
1						
2						
3						
4						
5	126,00	R$ 1.674,05	1,98	0,033	R$ 3.205,24	R$ 403.859,81

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	396,00	R$ 115.000,00	R$ 290,40	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 261,36
2	390,00	R$ 120.000,00	R$ 307,69	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 276,92
3	396,00	R$ 120.000,00	R$ 303,03	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 272,73
4	390,00	R$ 115.000,00	R$ 294,87	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 265,38
5	390,00	R$ 96.140,19	R$ 246,51	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 221,86

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 259,65**	**R$ 181,76**	**R$ 337,55**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 259,65**	**R$ 244,61**	**R$ 274,69**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
21.9837	**8.4666**	**1.53**	**0.1159**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
396,00	**R$ 259,65**	**R$ 102.822,24**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
291,57	**R$ 1.552,94**	**R$ 452.790,77**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 555.613,01**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 556.000,00**
Fator de liquidez	**0,7194**
Valor de venda forçada	**R$ 400.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 556.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 25 de Setembro 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 do avaliando



Vista esquerda



Vizinho esquerdo



Vizinho direito



Vizinho frente



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Medidor de energia



Hidrômetro



elementos