LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS8688
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010425272**	**22/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
KASSIO FERREIRA DE ALMEIDA		**885.687.091-68**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
RUA EXPEDITO MARIANO	**78**	**LT 08-B, QD 21, SETOR B**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
SETOR DA SAÚDE	**Confresa**	**MT**	**78652000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**27.183**	**1º CRI PORTO ALEGRE DO NORTE**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
158,40m²	112,03m²
R$ 322,67/m²	R$ 3.228,68/m²
R$ 51.110,54	R$ 361.708,84

VALOR DE MERCADO

R$ 413.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 289.000,00

QUESTIONÁRIO

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
2020

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
0

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Outro - n/a vistoria externa

18 - Área Privativa (em m²)
112,03

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
112,03

21 - Área Averbada (em m²)
112,03

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	1	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
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Metrô
Segurança
Centro Comercial
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
Em Desenvolvimento

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)
158,40

04 - Testada/Frente (em metros)
8,00

05 - Fundos (em metros)
8,00

06 - Lado Direito (em metros)
19,80

07 - Lado Esquerdo (em metros)
19,80

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
Outros - n/a vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
n/a vistoria externa

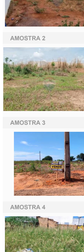
03 - Contato Telefônico Acompanhante
n/a vistoria externa

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Marcus Vinicius da Silva Barros; CAU/CREA: 1015727042;Data da Vistoria: 24/06/2026. Coordenadas: 10°38'36.9"S 51°34'35.3"W. Trata-se de uma casa. Renegociação vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 150.000,00



Endereço
R. Mariane Pereira, 0/0 , Buritis I

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 150.000,00

Área do terreno
348,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-confresa-348m2-venda-R$150000-id-2840810421/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R$ 42.500,00



Endereço
R, S-45, 0/0 , Centro

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 42.500,00

Área do terreno
150,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-confresa-150m2-venda-R$42500-id-2857795583/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R$ 90.000,00



Endereço
Av. Centro Oeste, 0/0 , Setor Eldorado

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 90.000,00

Área do terreno
250,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://imobiliariamasson.com.br/imoveis-venda/378-terreno-para-venda-setor-eldorado-confresa-ts378

AMOSTRA 4

R$ 120.000,00



Endereço
R, Belo Horizonte, 0/0 , Arcos Íris o1

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 120.000,00

Área do terreno
360,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://imobiliariamasson.com.br/imoveis-venda/305-terreno-para-venda-selecione-bairro-confresa-ts305

AMOSTRA 5

R$ 120.000,00



Endereço
Av. Vilmar Fernandes, 0/0 , Santa Luzia

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 120.000,00

Área do terreno
357,52

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://imobiliariamasson.com.br/imoveis-venda/201-loteamento-santa-luzia-ts201

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	112,03	R$ 3.142,83	1,39	0,259	R$ 3.228,68	R$ 361.708,84
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	348,00	R$ 150.000,00	R$ 431,03	1,00	0,90	1,10	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,900	S	R$ 349,14
2	150,00	R$ 42.500,00	R$ 283,33	1,00	0,90	0,99	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 282,45
3	250,00	R$ 90.000,00	R$ 360,00	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 343,44
4	360,00	R$ 120.000,00	R$ 333,33	1,00	0,90	1,11	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,110	S	R$ 333,00
5	357,52	R$ 120.000,00	R$ 335,65	1,00	0,90	1,11	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,110	S	R$ 335,31

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$ 322,67**	**R$ 225,87**	**R$ 419,47**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 322,67**	**R$ 295,45**	**R$ 349,89**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
39.7784	**12.328**	**1.53**	**0.1687**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
158,40	**R$ 322,67**	**R$ 51.110,54**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
112,03	**R$ 3.228,68**	**R$ 361.708,84**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 412.819,38**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 413.000,00**
Fator de liquidez	**0,6999**
Valor de venda forçada	**R$ 289.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 413.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Marcus Vinicius da Silva Barros; CAU/CREA: 1015727042;Data da Vistoria: 24/06/2026. Coordenadas: 10°38'36.9"S 51°34'35.3"W. Trata-se de uma casa. Renegociação vistoria externa

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 24 de Junho 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 avaliado



logradouro



logradouro



logradouro



Vizinhos de Frente



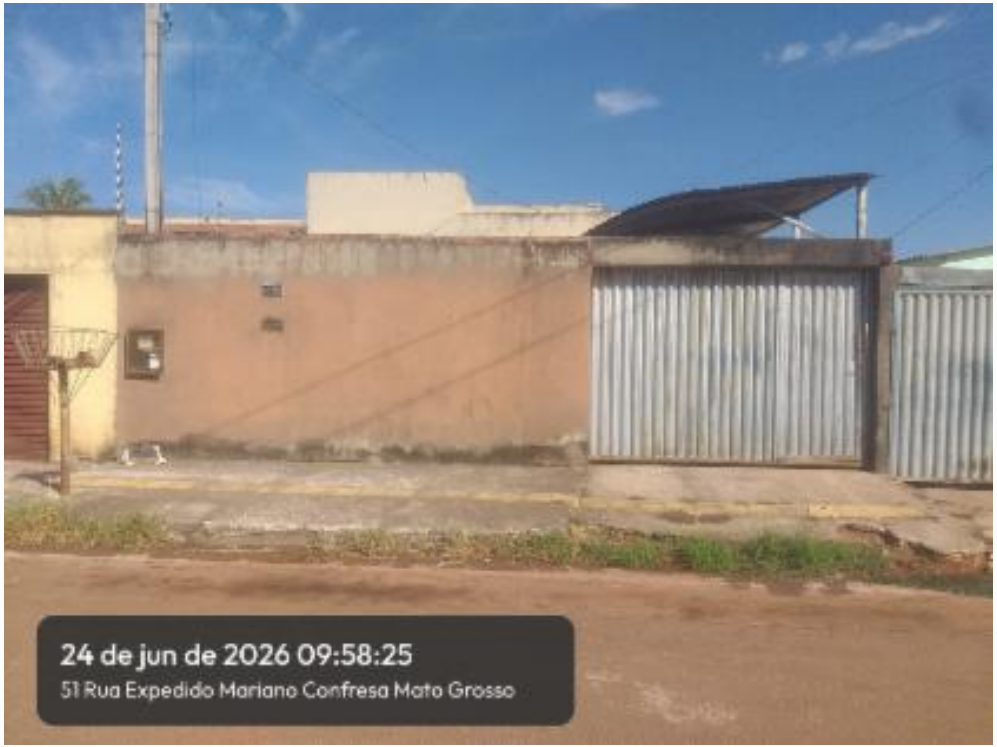
vizinho da direita



vizinho da esquerda



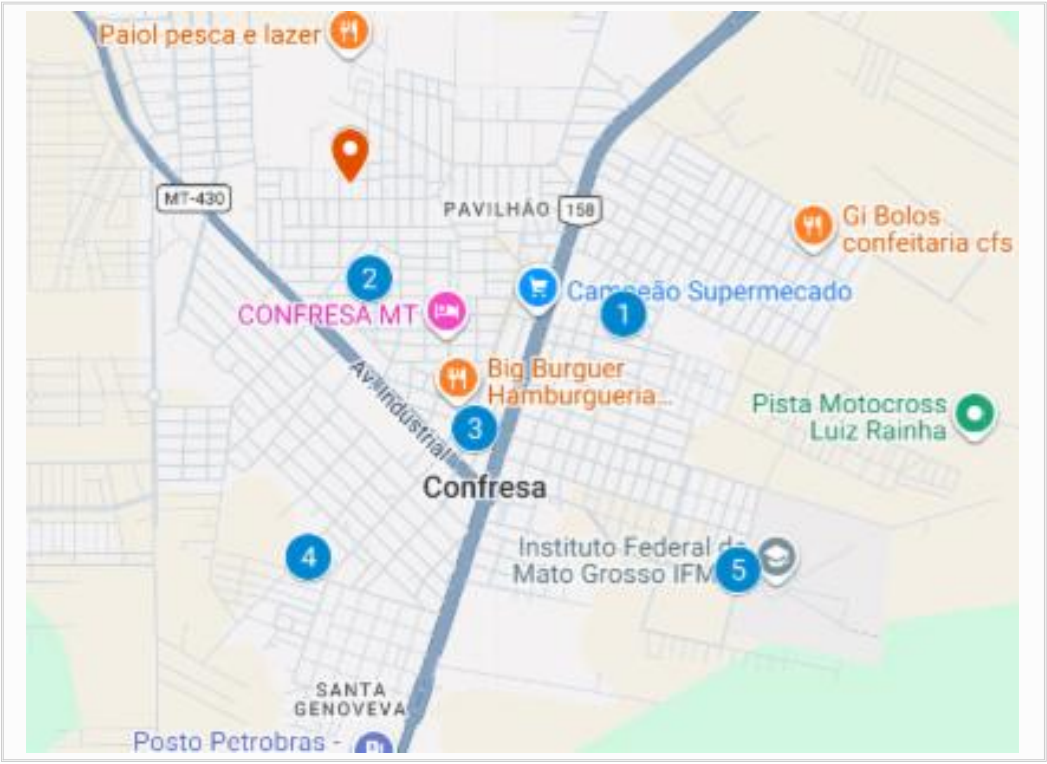
fachada do avaliado



fachada do avaliado



id do avaliado e medidor



Mapa



Vista aérea avaliando