

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010188816	Data Solicitação 17/07/2024
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente VANDERLEIA APARECIDA MARTINS DE MOURA	CPF/CNPJ 010.078.711-80	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Urias Ribeiro	Número 2746	Complemento APTO 553 - BLOCO 500	
Bairro Jardim Progresso	Município Três Lagoas	UF MS	CEP 79640280
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 86.560	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I
GRAU DE PRECISÃO I
ÁREA PRIVATIVA 54,45m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 3.357,42/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 183.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 126.000,00

HISTÓRIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção 2019	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 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 65.7
19 - Área Comum (em m²) 49.49	20 - Área Total (em m²) 115.19
21 - Área Averbada (em m²) 115.19	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
sala	1	cerâmica	pintura	laje
lavanderia	1	cerâmica	cerâmica e pintura	laje
cozinha	1	cerâmica	cerâmica e pintura	laje
dormitório	2	cerâmica	pintura	laje
banheiro	1	cerâmica	pintura	laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 7	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 28	04 - N° de Elevadores 1

05 - Valor do Condomínio

220,00

06 - Pagamento do Condomínio

Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos**08 - Uso do Edifício**

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira

Interfone

Salão de Festas

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

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

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

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 - Fração ideal (em %)**

0.44

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 habitabilidade?

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

Maycon

03 - Contato Telefônico Acompanhante

67992881206

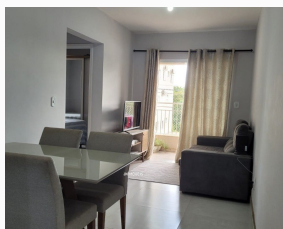
04 - Observações Finais

.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 195.000,00



Endereço

Rua Urias Ribeiro,, 2746 , Jardim Progresso

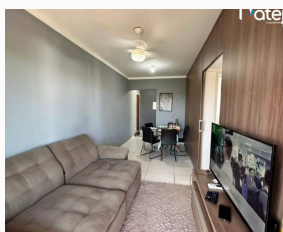
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
54,00	R\$ 195.000,00	R\$ 3.611,11	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://jnimoveis.com/imovel/1439/apartamento-2-quartos-villas-de-cordoba-jardim-progresso-tres-lagoas/>

AMOSTRA 2

R\$ 225.000,00



Endereço

Rua Urias Ribeiro, 2746 , Jardim Progresso

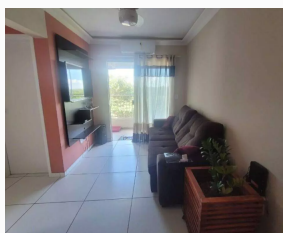
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
55,00	R\$ 225.000,00	R\$ 4.090,91	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.daterraimoveis.com.br/imovel/apartamento-tres-lagoas-2-quartos-55-m/AP0536-DAX?from=sale>

AMOSTRA 3

R\$ 230.000,00



Endereço

Rua Urias Ribeiro, 2746 , Jardim Progresso

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
54,00	R\$ 230.000,00	R\$ 4.259,26	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.daterraimoveis.com.br/imovel/apartamento-tres-lagoas-2-quartos-54-m/AP0549-DAX?from=sale>

AMOSTRA 4

R\$ 160.000,00



Endereço

Rua Urias Ribeiro, 0 , Jardim Progresso

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
54,45	R\$ 160.000,00	R\$ 2.938,48	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-bela-vista/541909>

AMOSTRA 5

R\$ 165.000,00



Endereço

Rua João Marchesi, 1428 , Jardim Bela Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
61,00	R\$ 165.000,00	R\$ 2.704,92	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL

<https://www.daterraimoveis.com.br/imovel/apartamento-tres-lagoas-2-quartos-69-m/AP0514-DAX?from=sale>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	54,00	R\$ 3.611,11	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	S	R\$ 3.430,55
2	55,00	R\$ 4.090,91	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,950	S	R\$ 3.692,05
3	54,00	R\$ 4.259,26	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	S	R\$ 4.046,30
4	54,45	R\$ 2.938,48	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	S	R\$ 2.791,56
5	61,00	R\$ 2.704,92	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,100	S	R\$ 2.826,64
R\$ 3.520,94														R\$ 3.357,42

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar), F7 (Área), F8 (Fator Extra I), F9 (Fator Extra II), F10 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.357,42	R\$ 2.350,19	R\$ 4.364,64

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.357,42	R\$ 2.983,62	R\$ 3.731,22
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
546.3064	16.2716	1.53	0.2227

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
54,45	R\$ 3.357,42	R\$ 182.811,47

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 182.811,47
Fator de liquidez	0,6906
Valor de venda forçada	R\$ 126.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 183.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 22 de Julho de 2024



ENY KAORI UONO SANCHEZ

5061102131

- 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.

18/07/2024 14:27

20°46'1"S / 51°43'5"W



FACHADA DO AVALIANDO

18/07/2024 14:21

20°46'3"S / 51°43'0"W



IDENTIFICAÇÃO DE PORTA AVALIANDO

18/07/2024 14:17

20°46'3"S / 51°43'0"W



SALA

18/07/2024 14:17

20°46'3"S / 51°43'0"W



SALA

18/07/2024 14:17

20°46'3"S / 51°43'0"W



SALA

18/07/2024 14:18

20°46'3"S / 51°43'0"W



VARANDA

18/07/2024 14:18

20°46'3"S / 51°43'0"W



VARANDA

18/07/2024 14:18

20°46'3"S / 51°43'0"W



VARANDA

18/07/2024 14:18

20°46'3"S / 51°43'0"W



VARANDA

18/07/2024 14:18

20°46'3"S / 51°43'0"W



VARANDA

18/07/2024 14:18

20°46'3"S / 51°43'0"W



VISTA VARANDA

18/07/2024 14:18

20°46'3"S / 51°43'0"W



VISTA VARANDA

18/07/2024 14:15

20°46'3"S / 51°43'0"W



COZINHA

18/07/2024 14:16

20°46'3"S / 51°43'0"W



COZINHA

18/07/2024 14:16

20°46'3"S / 51°43'0"W



COZINHA

18/07/2024 14:16

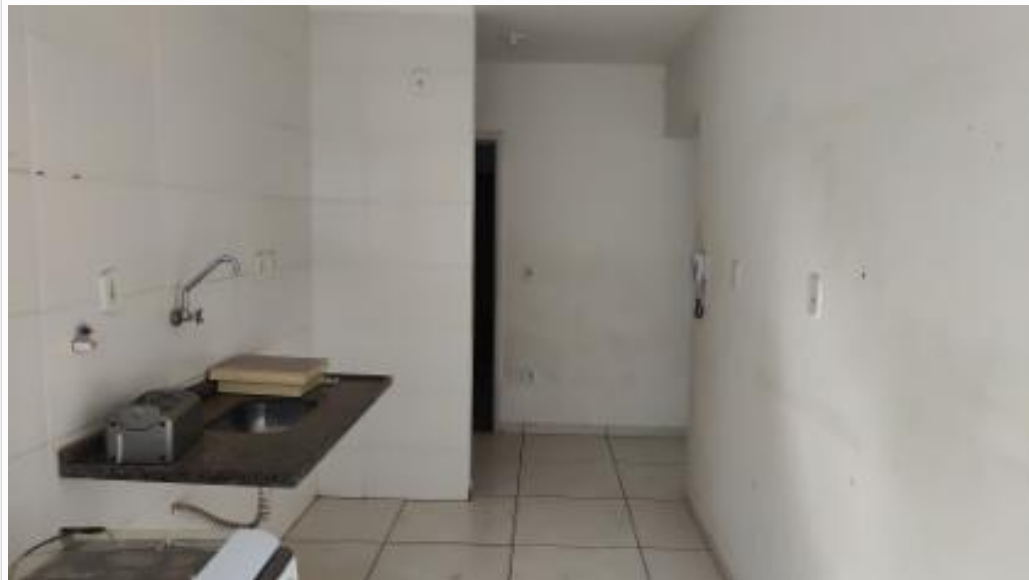
20°46'3"S / 51°43'0"W



COZINHA

18/07/2024 14:16

20°46'3"S / 51°43'0"W



COZINHA

18/07/2024 14:17

20°46'3"S / 51°43'0"W



COZINHA

18/07/2024 14:16

20°46'3"S / 51°43'0"W



COZINHA/ ÁREA DE SERVIÇO

18/07/2024 14:16

20°46'3"S / 51°43'0"W



ÁREA DE SERVIÇO

18/07/2024 14:16

20°46'3"S / 51°43'0"W



INTERFONE

18/07/2024 14:17

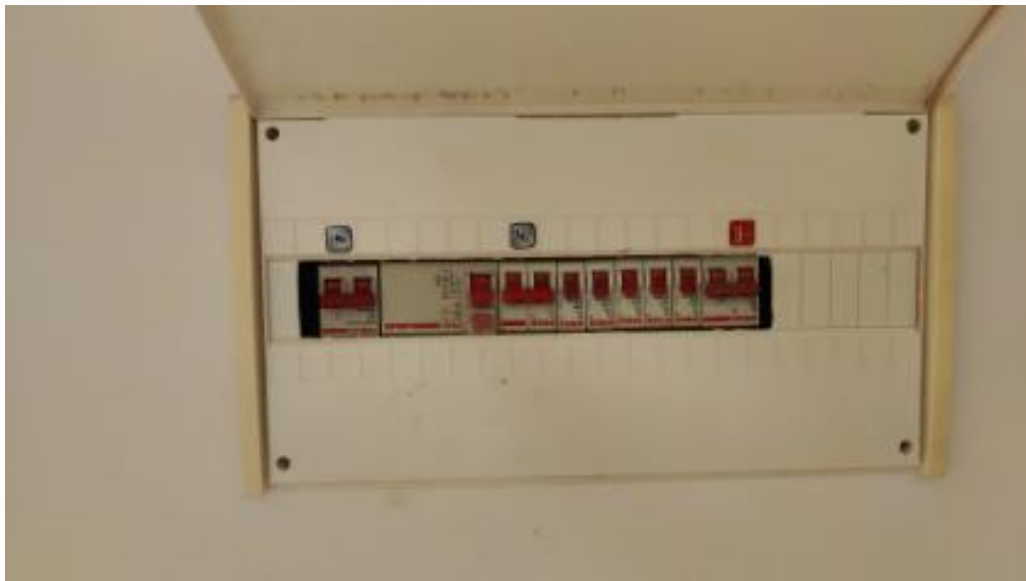
20°46'3"S / 51°43'0"W



ENTRADA DO APTO

18/07/2024 14:17

20°46'3"S / 51°43'0"W



QUADRO DE FORÇA

18/07/2024 14:18

20°46'3"S / 51°43'0"W



ESTACIONAMENTO

18/07/2024 14:18

20°46'3"S / 51°43'0"W



ÁREA DE ESTACIONAMENTO

18/07/2024 14:19

20°46'4"S / 51°43'0"W



ACESSO QUARTOS E BANHEIRO

18/07/2024 14:19

20°46'4"S / 51°43'0"W



ACESSO QUARTOS E BANHEIRO

18/07/2024 14:19

20°46'4"S / 51°43'0"W



BANHEIRO

18/07/2024 14:19

20°46'4"S / 51°43'0"W



BANHEIRO

18/07/2024 14:19

20°46'3"S / 51°43'0"W



BANHEIRO

18/07/2024 14:19

20°46'3"S / 51°43'0"W



BANHEIRO

18/07/2024 14:19

20°46'3"S / 51°43'0"W



QUARTO 1

18/07/2024 14:19

20°46'3"S / 51°43'0"W



QUARTO 1

18/07/2024 14:20

20°46'3"S / 51°43'0"W



QUARTO 1

18/07/2024 14:20

20°46'3"S / 51°43'0"W



QUARTO 1

18/07/2024 14:20

20°46'3"S / 51°43'0"W



ACESSO QUARTO 1

18/07/2024 14:20

20°46'3"S / 51°43'0"W



QUARTO 2

18/07/2024 14:20

20°46'3"S / 51°43'0"W



QUARTO 2

18/07/2024 14:20

20°46'3"S / 51°43'0"W



QUARTO 2

18/07/2024 14:20

20°46'3"S / 51°43'0"W



QUARTO 2

18/07/2024 14:20

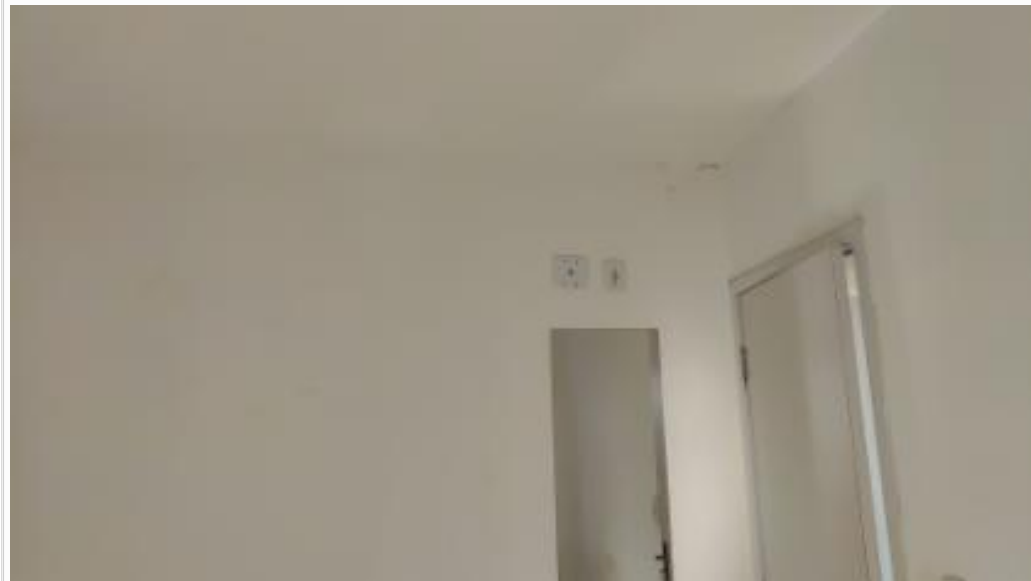
20°46'3"S / 51°43'0"W



QUARTO 2

18/07/2024 14:21

20°46'3"S / 51°43'0"W



QUARTO 2

18/07/2024 14:21

20°46'3"S / 51°43'0"W



HALL

18/07/2024 14:21

20°46'3"S / 51°43'0"W



HALL

18/07/2024 14:21

20°46'3"S / 51°43'0"W



HALL

18/07/2024 14:22

20°46'3"S / 51°43'0"W



HALL

18/07/2024 14:22

20°46'3"S / 51°43'0"W



ELEVADOR

18/07/2024 14:24

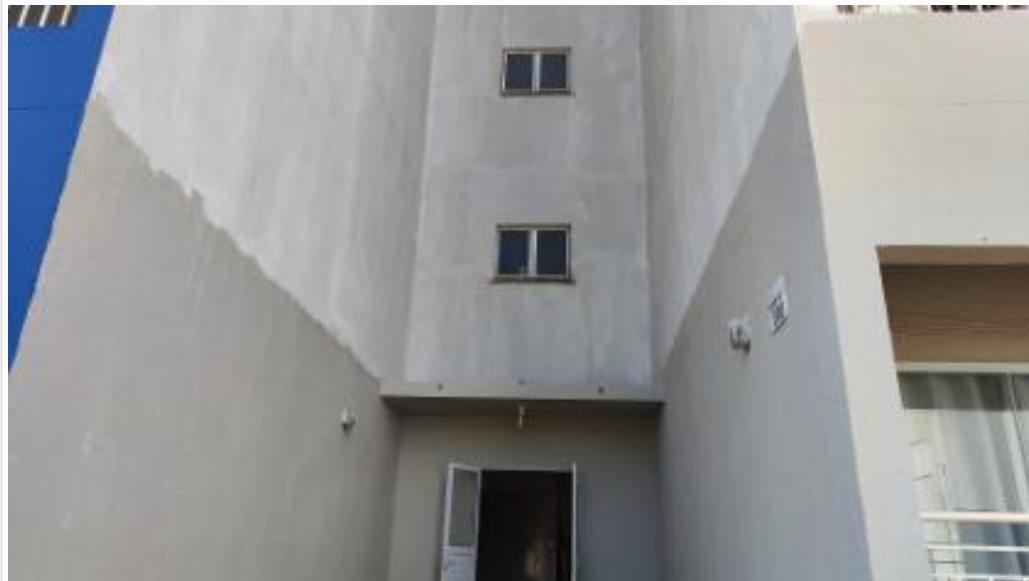
20°46'4"S / 51°43'0"W



ACESSO BLOCO 500

18/07/2024 14:24

20°46'4"S / 51°43'0"W



BLOCO 500

18/07/2024 14:24

20°46'4"S / 51°43'0"W



IDENTIFICAÇÃO DO BLOCO

18/07/2024 14:24

20°46'4"S / 51°43'0"W



ÁREA COMUM



BLOCOS



ÁREA COMUM



ÁREA COMUM



ÁREA COMUM



ÁREA COMUM

18/07/2024 14:27

20°46'1"S / 51°43'5"W



ESTACIONAMENTO

18/07/2024 14:27

20°46'1"S / 51°43'5"W



ESTACIONAMENTO



RUA



RUA



Croqui



Croqui de localização