

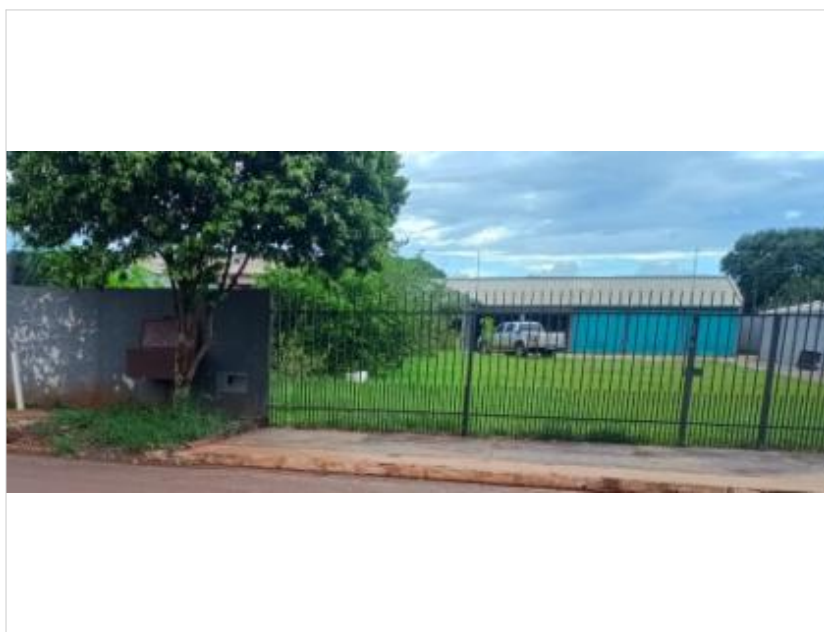
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010340636	Data Solicitação 20/02/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente LEONARDO TULLI		CPF/CNPJ 016.199.411-39

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Candido Garcia de Souza	Número S/N	Complemento Quadra 103, Lote 30	
Bairro Vila Nova	Município Antônio João	UF MS	CEP 79910000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 46.645	Núm. Registro de Imóveis Cartório de Regsitro de	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

1245,00m²

R\$ 291,21/m²

R\$ 362.556,18

ÁREA CONSTRUÍDA

135,72m²

R\$ 2.653,92/m²

R\$ 360.190,58

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 723.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 506.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice 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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 3
15 - N° de Vagas Privativas 3	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 135.72
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 135.72
21 - Área Averbada (em m²) 135.72	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

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 Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo

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**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

1245

04 - Testada/Frente (em metros)

20.5

05 - Fundos (em metros)

22

06 - Lado Direito (em metros)

42.5

07 - Lado Esquerdo (em metros)

40

08 - Fração ideal (em %)

1

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

Não foi realizada vistoria interna

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

Não

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

09 - Observações

Não há informação na documentação fornecida

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

19 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2022, considerada área de construção 179,82 m2. Na presente avaliação foi considerada a área de construção averbada 135,72 m2

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 380.000,00

Endereço
R. Pres. Tancredo Neves, 390 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	2

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 380.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
625,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaexcel.com.br/53/imoveis/venda-casa-3-quartos-centro-antonio-joao-ms>
AMOSTRA 2
R\$ 250.000,00

Endereço
R. Amantino Rodrigues dos Santos, 1285 , Vila Penzo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	3	3

Área privativa	Valor
200,00	R\$ 250.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
45	Médio	Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
625,00	Médio	Terreno Plano

Contato
Jair
Telefone Contato
(67) 4351277
Nome Corretora
Imobiliária Excel
AMOSTRA 3
R\$ 135.000,00

Endereço
R. Campo Grande (esq. Com a Av. Eugenio Penzo), s/n , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 135.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
325,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaexcel.com.br/13/imoveis/venda-terreno-centro-antonio-joao-ms>
AMOSTRA 4
R\$ 180.000,00

Endereço
R. Presidente Vargas, 138 , Vila Nova

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	2

Área privativa	Valor
105,00	R\$ 180.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaexcel.com.br/59/imoveis/venda-casa-3-quartos-vila-nova-antonio-joao-ms>
AMOSTRA 5
R\$ 230.000,00

Endereço
R. Genésio Flores Viana (esq. Com a R. Juraci Pereira), s/n , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 230.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
750,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaexcel.com.br/55/imoveis/venda-area-centro-antonio-joao-ms>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142
1	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
2	45	Reparos simples	60	75,00	0,181	20	0,575
3							
4	30	Reparos simples	60	50,00	0,181	20	0,391
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	135,72	R\$ 2.811,35	1,10	0,142	R\$ 2.653,92	R\$ 360.190,58
1	120,00	R\$ 2.344,84	1,00	0,193	R\$ 1.892,29	R\$ 227.074,31
2	200,00	R\$ 2.344,84	0,70	0,575	R\$ 697,59	R\$ 139.517,98
3						
4	105,00	R\$ 2.344,84	0,80	0,391	R\$ 1.142,41	R\$ 119.952,64
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	625,00	R\$ 152.925,69	R\$ 244,68	1,20	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 246,64
2	625,00	R\$ 110.482,02	R\$ 176,77	1,90	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	1,820	S	R\$ 289,55
3	325,00	R\$ 135.000,00	R\$ 415,38	0,90	0,90	0,85	1,00	-	-	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 280,38
4	200,00	R\$ 60.047,36	R\$ 300,24	1,30	0,90	0,80	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 297,23
5	750,00	R\$ 230.000,00	R\$ 306,67	1,30	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	1,240	S	R\$ 342,24

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 291,21	R\$ 203,85	R\$ 378,57

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 291,21	R\$ 267,64	R\$ 314,78
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
34.4489	11.8296	1.53	0.1619

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
1245,00	R\$ 291,21	R\$ 362.556,18
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
135,72	R\$ 2.653,92	R\$ 360.190,58

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 722.746,76
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 723.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 506.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 723.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 7 de Março de 2025



Celso Iazzetti
0600891382

- 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.



Vista parcial da fachada



Vista parcial da fachada



Vista parcial da fachada



Vista parcial da fachada



Vista parcial do logradouro



Vista parcial da fachada



Vista parcial do logradouro



Vista parcial do logradouro