LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAL1405
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010431332**	Data Solicitação **26/05/2025**
Empresa responsável **MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP**	Avaliador responsável **Marcos Fortunato Taveira**	CREA **5.068.999.408**
Proponente **CLEUSA MOREIRA DA SILVA**		CPF/CNPJ **536.748.559-68**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua Estrela do Sul**	Número **621**	Complemento **Casa- Lote 07 da Quadra 01**	
Bairro **VILA JARDIM ALEGRE**	Municipio **Campo Grande**	UF **MS**	CEP **79051260**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **47.837**	Núm. Registro de Imóveis **1º**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	**ÁREA CONSTRUÍDA**
534,44m²	**401,48m²**
R$ 1.280,75/m²	**R$ 1.752,51/m²**
R$ 684.484,18	**R$ 703.596,94**
VALOR DE MERCADO	
R$ 1.388.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R$ 972.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
25

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
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
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
401,48

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
401,48

21 - Área Averbada (em m²)
401,48

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
Vistoria externa	0	0	0	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer

06 - Localização
Urbano

Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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
Irregular

03 - Área (em m²)
534,44

04 - Testada/Frente (em metros)
12,01

05 - Fundos (em metros)
12,00

06 - Lado Direito (em metros)
44,40

07 - Lado Esquerdo (em metros)
44,85

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?
Não

05 - Observações
O documento municipal (DAM) apresentado, não informa respectivas áreas.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

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

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

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

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

12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Outros - vistoria externa	vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

vistoria externa

04 - Observações Finais

Imóvel residencial situado à Rua Estrela do Sul, n°621, VILA JARDIM ALEGRE, Município de Campo Grande- MS. Coordenada de localização: 20°28'50.8"S 54°35'22.5"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 47.837 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande -MS, Documento de Arrecadação Municipal com inscrição nº 06800060301 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 534,44m² e área total construída, averbada, de 401,48m², conforme aferido no local.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do “Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N” publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 R$ 1.199.000,00

Endereço **Rua Túlio Abrão, 468 , Jardim Mansur**			
Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **3**	Qtd. Banheiros **2**	Qtd. Vagas **3**
Área privativa **227,00**	Valor **R$ 1.199.000,00**		
Idade aparente **20**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Regular**	
Área do terreno **384,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**	
URL **https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-na-vila-vilas-boas-3011165444.html**			

AMOSTRA 2 R$ 1.400.000,00

Endereço **Rua São João, 254 , Vila Vilas Boas**			
Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **3**	Qtd. Banheiros **3**	Qtd. Vagas **4**
Área privativa **247,00**	Valor **R$ 1.400.000,00**		
Idade aparente **5**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno **360,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**	
URL **https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-1-quarto-com-garagem-ms-campo-grande-vila-vilas-boas-360m2-RS1400000/id-30710766/?origin=galleryOverlay**			

AMOSTRA 3 R$ 1.100.000,00

Endereço **Rua Serra Parima, 131 , Vila Vilas Boas**			
Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **3**	Qtd. Banheiros **4**	Qtd. Vagas **6**
Área privativa **175,00**	Valor **R$ 1.100.000,00**		
Idade aparente **10**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Nova|Regular**	
Área do terreno **358,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**	
URL **https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-a-venda-na-vila-vilas-boas-3011139831.html**			

AMOSTRA 4 R$ 550.000,00

Endereço
Rua Majorico Lima, 0 , Vila Vilas Boas

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 550.000,00

Área do terreno
420,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-vilas-boas-bairros-campo-grande-420m2-venda-RS550000-id-2802337613/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 **R$ 680.000,00**

Endereço
Rua Giocondo Orsi, 0 , Vila Vilas Boas

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 680.000,00

Área do terreno
560,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-vilas-boas-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS350000-id-2771069882/?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	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250
1	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
2	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
3	10	Nova|Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	401,48	R$ 1.681,54	1,39	0,250	R$ 1.752,51	R$ 703.596,94
1	227,00	R$ 1.681,54	1,78	0,193	R$ 2.415,46	R$ 548.310,54
2	247,00	R$ 1.681,54	1,98	0,036	R$ 3.209,59	R$ 792.768,49
3	175,00	R$ 1.681,54	1,98	0,080	R$ 3.063,09	R$ 536.041,32
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	384,00	R$ 650.689,46	R$ 1.694,50	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,920	S	R$ 1.403,05
2	360,00	R$ 607.231,51	R$ 1.686,75	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R$ 1.442,17
3	358,00	R$ 563.958,68	R$ 1.575,30	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R$ 1.346,88
4	420,00	R$ 550.000,00	R$ 1.309,52	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,940	S	R$ 1.107,86
5	560,00	R$ 680.000,00	R$ 1.214,29	1,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,010	S	R$ 1.103,79

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.280,75**	**R$ 896,53**	**R$ 1.664,98**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.280,75**	**R$ 1.169,05**	**R$ 1.392,45**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
163.2461	**12.7461**	**1.53**	**0.1744**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)

534,44	**R$ 1.280,75**	**R$ 684.484,18**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
401,48	**R$ 1.752,51**	**R$ 703.596,94**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.388.081,12**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.388.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 972.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.388.000,00**

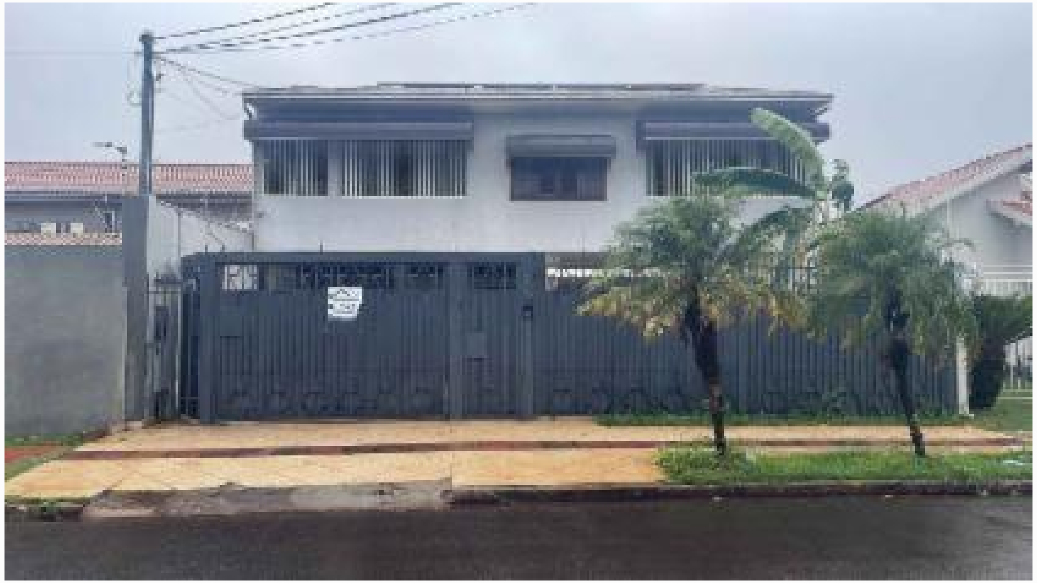
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 7 de Agosto de 2025

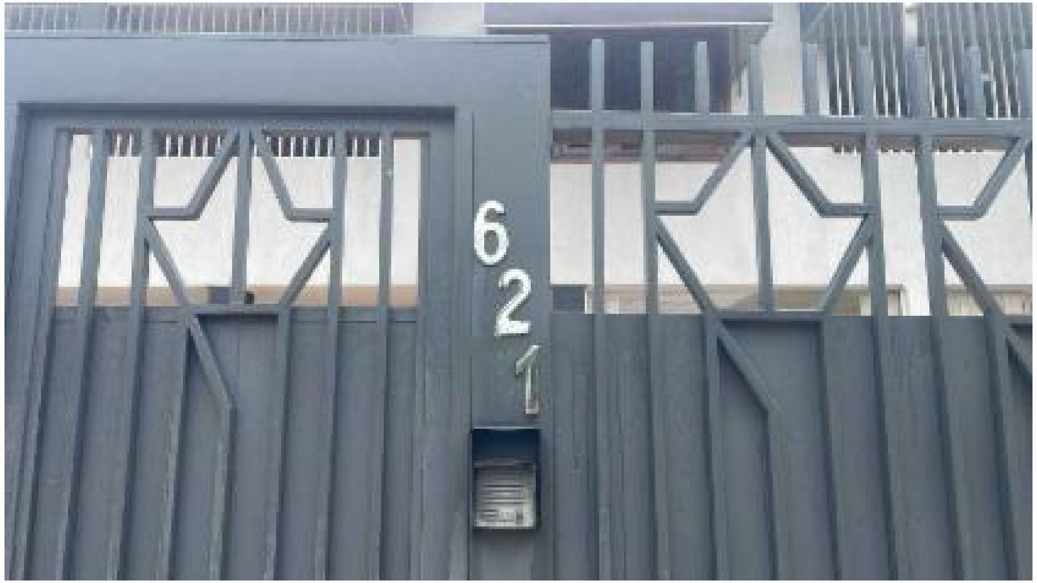
Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

- 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.

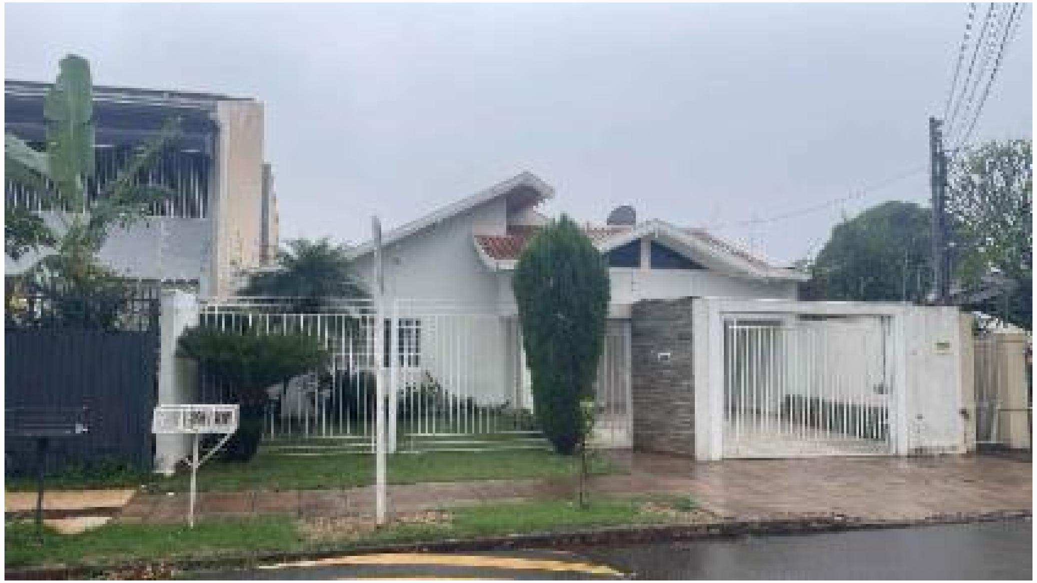
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



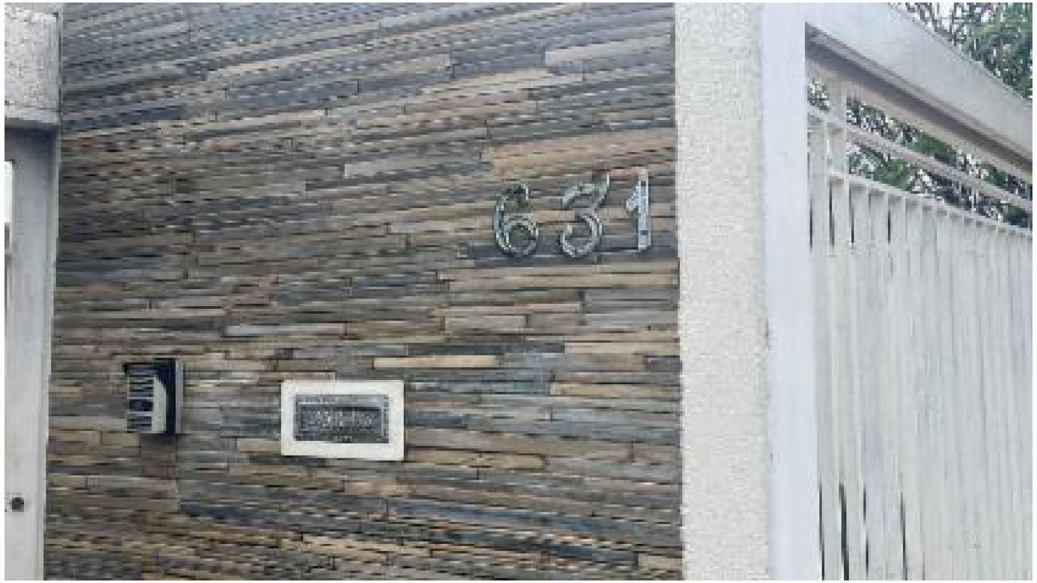
Fachada avaliando



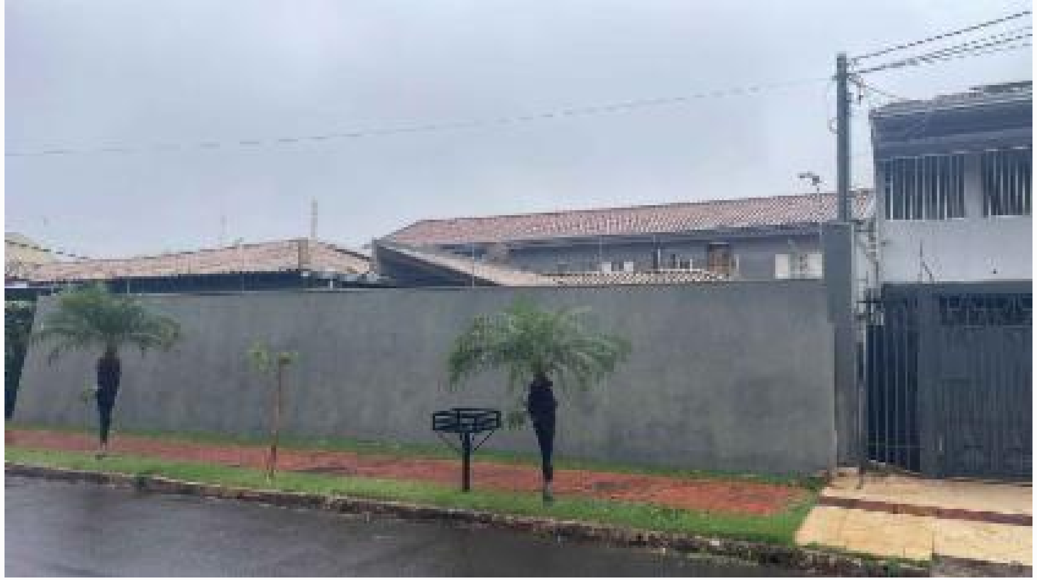
Identificação avaliando



Vizinho à esquerda

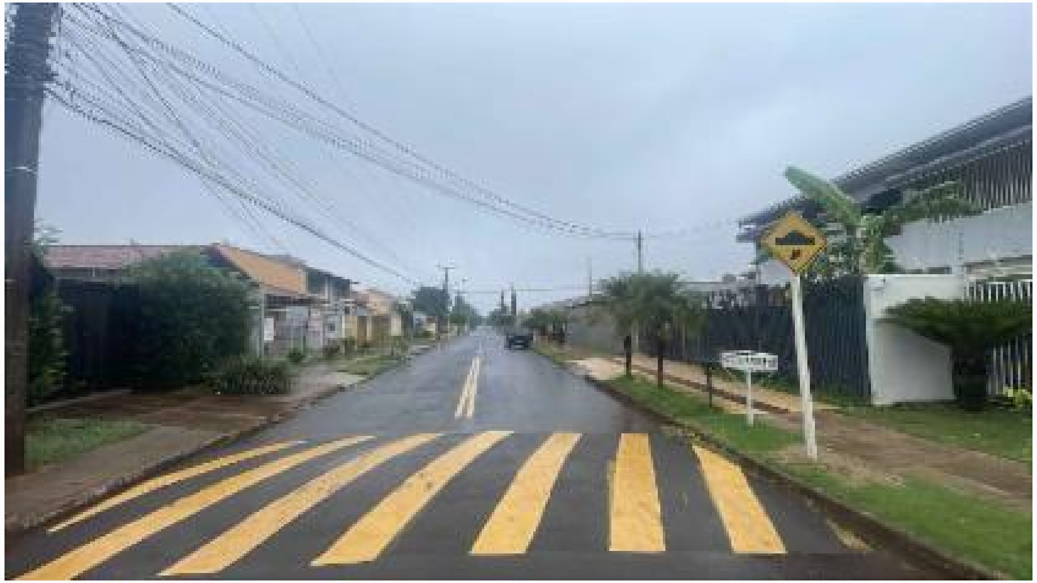


Identificação vizinho à esquerda

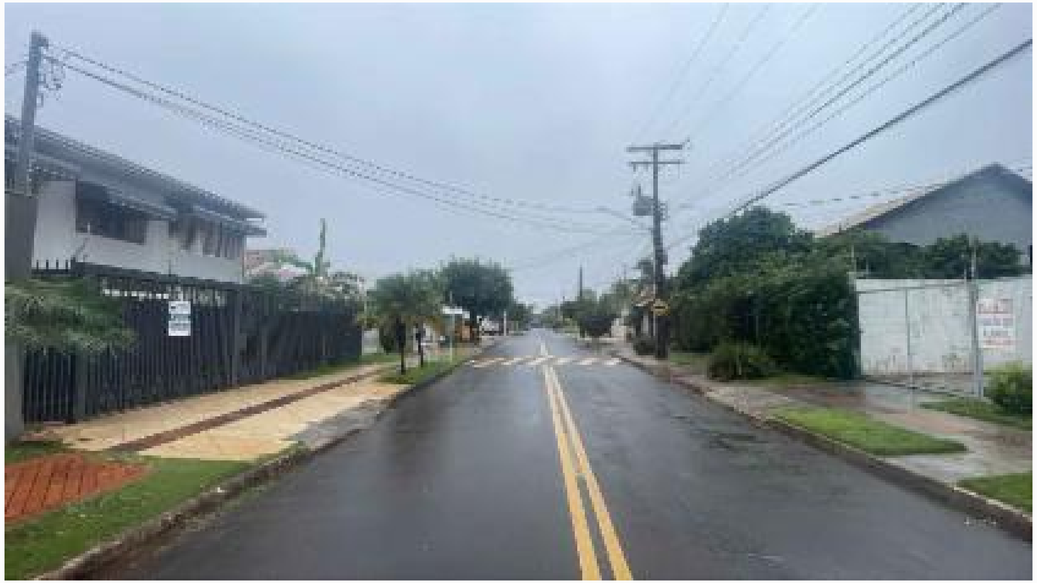


Vizinho à direita

Placa de logradouro

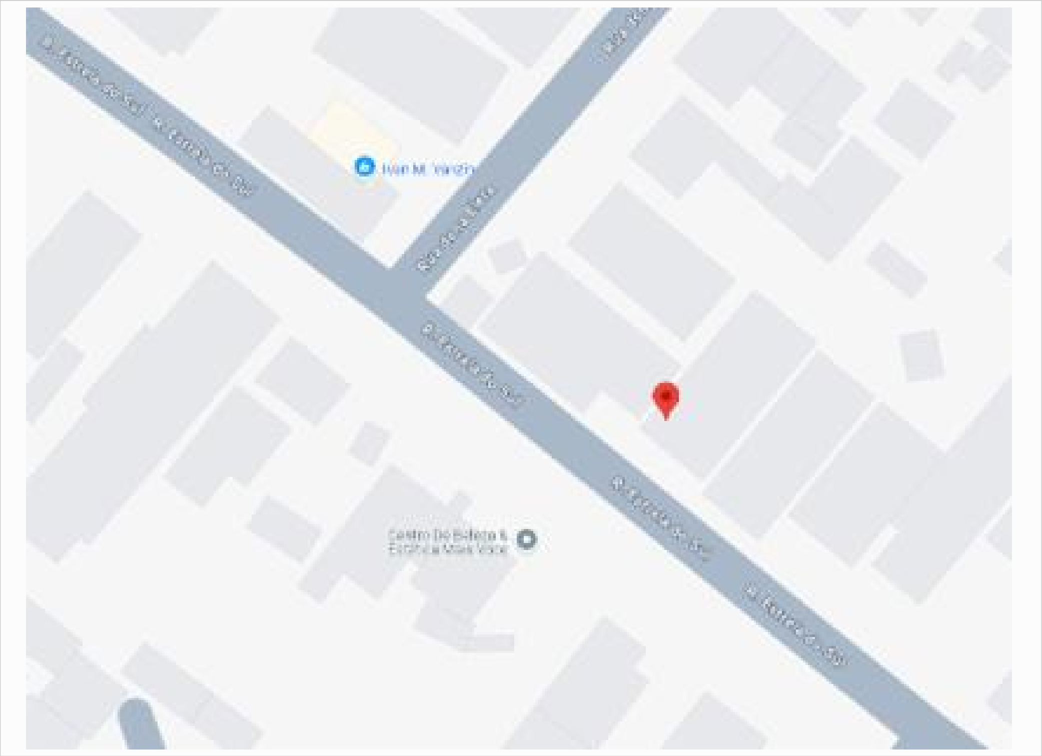


Logradouro, vista 01

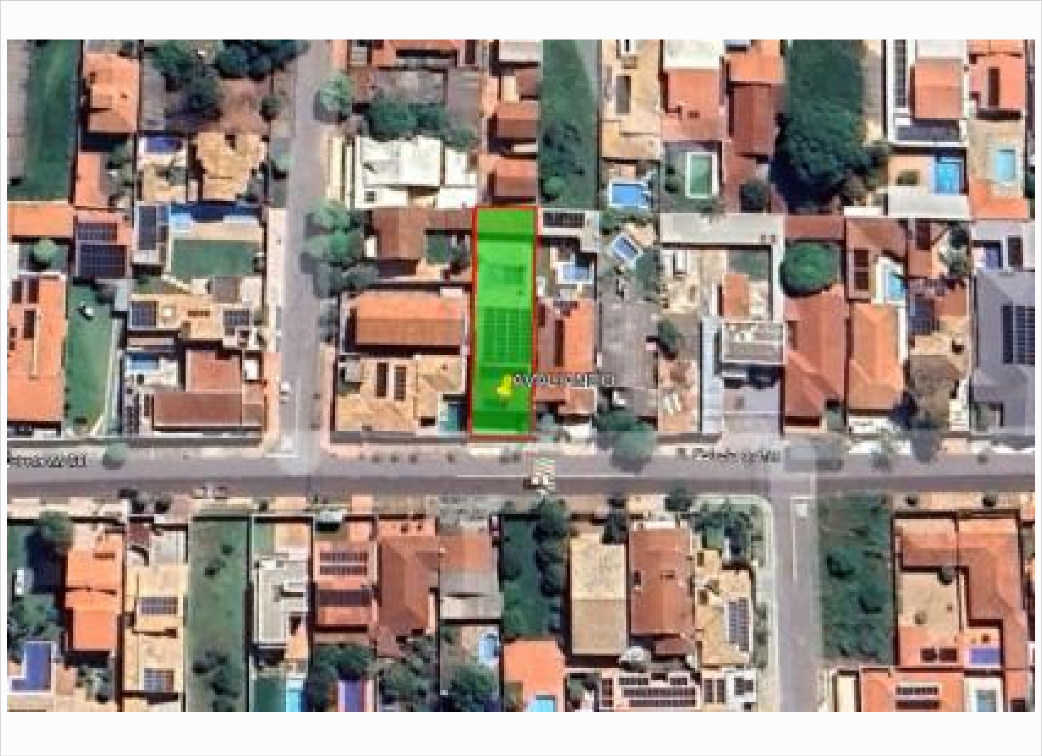


Logradouro, vista 02

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO


R. Estrela do Sul
R. Estrela do Sul
R. Estrela do Sul
R. Estrela do Sul

Localização



Localização earth