

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010415300	Data Solicitação 09/08/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente KELLY CRISTIANE ARGUELHO CRISTALDO		CPF/CNPJ 042.938.071-28

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tomas da Silva França	Número 1.574	Complemento Casa 10 - Condomínio Residencial Cerradinho 05	
Bairro São Bento	Município Sidrolândia	UF MS	CEP 79170000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 24.331	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

44,23m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)R\$ 4.930,51/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 218.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 174.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
05 - Ano Construção	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 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 44.23
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 44.23
21 - Área Averbada (em m²) 44.23	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	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

Interfone

Vigilância Eletrônica

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

Coleta de Lixo

Rede Bancária

Clínicas/Hospitais

Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

25% - 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)

102.69

04 - Testada/Frente (em metros)

0

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

100

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?

Não

07 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Não

09 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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 habitabilidade?

Não

16 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Sim

18 - 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

Avaliação válida para o imóvel residencial, integrante do Condomínio Residencial Cerradinho 05, situado à Rua Tomas da Silva França, nº 1.574, Quadra 95 e Lote 0, São Bento, Município de Sidrolândia - MS. Coordenadas: 20°57'01.4"S 54°57'36.3"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 24.331 do Registro de Imóveis da Comarca de Sidrolândia - MS, IPTU com inscrição nº 01020950010010 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 102,69m² e área total construída, averbada, de 44,23m², conforme verificações realizadas "in loco", durante a vistoria.




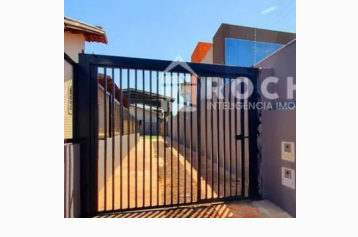
Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

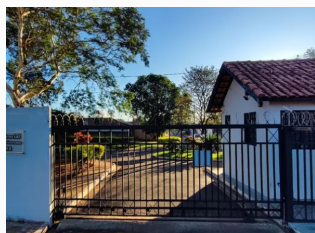
Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

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\$ 220.000,00
	Endereço São Bento, 0 , São Bento			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 56,00	Valor R\$ 220.000,00		
	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-ms-sidrolandia-sao-bento-RS220000/id-20771980/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda			
AMOSTRA 2				R\$ 295.000,00
	Endereço Rua Pocrane, 595 , Vila Nasser			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 50,00	Valor R\$ 295.000,00		
	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nasser-bairros-campo-grande-com-garagem-50m2-venda-RS295000-id-2730525214/			
AMOSTRA 3				R\$ 250.000,00
	Endereço Rua da Divisão, 975 , Jardim Parati			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 47,00	Valor R\$ 250.000,00		
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-parati-bairros-campo-grande-com-garagem-47m2-venda-RS250000-id-2725014208/			
AMOSTRA 4				R\$ 260.000,00
	Endereço Rua Bartolomeu de Gusmão, 248 , Vila Planalto			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 54,00	Valor R\$ 260.000,00		
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-planalto-bairros-campo-grande-com-garagem-54m2-venda-RS260000-id-2726373193/			

AMOSTRA 5
R\$ 210.000,00


Endereço Rua Minas Novas, 1184 , Vila Cidade Morena			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 47,00	Valor R\$ 210.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-cidade-morena-bairros-campo-grande-com-garagem-47m2-venda-RS210000-id-2631233110/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	56,00	R\$ 3.928,57	0,95	1,00	1,00	1,06	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 3.956,07
2	50,00	R\$ 5.900,00	0,95	0,88	1,00	1,03	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 5.100,55
3	47,00	R\$ 5.319,15	0,95	1,00	1,02	1,02	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 5.255,32
4	54,00	R\$ 4.814,81	0,95	1,00	1,06	1,05	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 5.077,22
5	47,00	R\$ 4.468,09	0,95	1,16	1,06	1,02	-	-	-	-	-	1,240	S	R\$ 5.263,41
		R\$ 4.886,12												R\$ 4.930,51

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.930,51	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.451,36	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 6.409,67
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.930,51	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 4.553,21	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.307,82
Desvio padrão 551.4286	Coef. Variação 11.184	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1531

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 44,23	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.930,51	Valor parcial (R\$) R\$ 218.076,61
------------------------------------	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 218.076,61
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 174.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 218.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 16 de Setembro de 2024

**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.



Fachada



Fachada



ID Fachada



Medidor



Medidor



Placa



Logradouro



Logradouro



Croqui de localização