

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010354632</b>	Data Solicitação <b>16/04/2025</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>ALCERI DAMIAO DE SOUZA LIBERATO</b>		CPF/CNPJ <b>011.320.451-50</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua dos Pardais</b>	Número <b>1443</b>	Complemento <b>Lote 25, Quadra 02</b>	
Bairro <b>São Cristovão</b>	Município <b>São Gabriel do Oeste</b>	UF <b>MS</b>	CEP <b>79490000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>17005</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI de São Gabriel do</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****75,60m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 2.600,72/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 197.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 138.000,00**

## VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	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 Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Outro - Não foi realizada vistoria interna	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 Outro - Não foi realizada vistoria interna
17 - Esquadrias Outro - Não foi realizada vistoria interna	18 - Área Privativa (em m²) 75,6
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 75,6
21 - Área Averbada (em m²) 75,6	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	VISTORIA EXTERNA	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 Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Parque	06 - Localização Suburbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

## TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 240	04 - Testada/Frente (em metros) 12
05 - Fundos (em metros) 12	06 - Lado Direito (em metros) 20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20	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 foi realizada vistoria interna	10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não
11 - Observações Não foi realizada vistoria interna	12 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não
13 - Observações Não foi realizada vistoria interna	14 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
15 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Não	16 - Observações Não foi realizada vistoria interna
17 - O imóvel possui características uni-familiares? Não	18 - Observações Não foi realizada vistoria interna
19 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Não	20 - Observações Não foi realizada vistoria interna
21 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Não	22 - Observações Não foi realizada vistoria interna
23 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não	24 - Observações Não foi realizada vistoria interna
25 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	26 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não


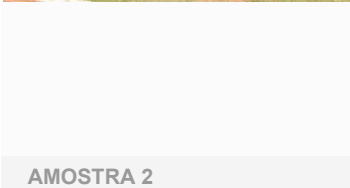


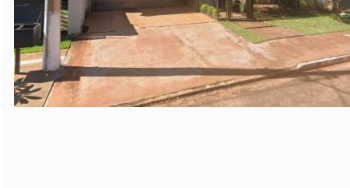
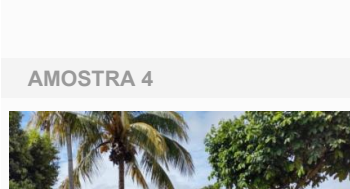
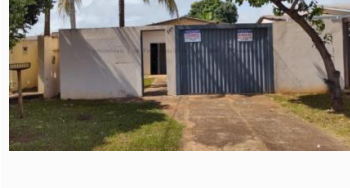
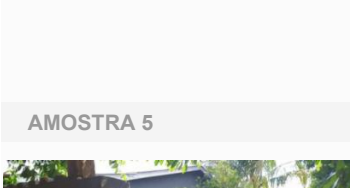

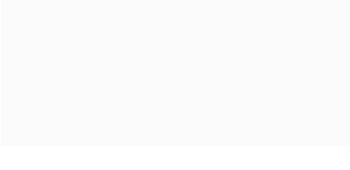
## CONCLUSÃO

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 2023, com área de construção considerada 68,10 m2. Na presente avaliação foi considerada a área de construção averbada de 75,60 m2

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 182.880,00
	Endereço R. Eugênio Ferreira da Cunha, 181 , Capao Redondo II
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 52,70
	Valor R\$ 182.880,00
	Idade aparente 25
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 145,45
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://ms.mgfmovels.com.br/casa-no-capao-redondo-em-sao-gabriel-do-oestems-venda-ms-sao-gabriel-do-oeste-303409092">https://ms.mgfmovels.com.br/casa-no-capao-redondo-em-sao-gabriel-do-oestems-venda-ms-sao-gabriel-do-oeste-303409092</a>
AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00
	Endereço R. Francisco Milani, 1222 , Milani ou Vila São Gabriel
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 69,00
	Valor R\$ 300.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 360,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://ms.mgfmovels.com.br/vende-casa-2-dormitorios-na-rua-francisco-milani-venda-ms-302418538">https://ms.mgfmovels.com.br/vende-casa-2-dormitorios-na-rua-francisco-milani-venda-ms-302418538</a>
AMOSTRA 3	R\$ 750.000,00
	Endereço R. Menotti del Picchia, 1338 , Jardim Alvorada
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 163,00
	Valor R\$ 750.000,00
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 400,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://ms.mgfmovels.com.br/vende-casa-2-dormitorios-na-rua-menotti-del-picchia-venda-ms-298466492">https://ms.mgfmovels.com.br/vende-casa-2-dormitorios-na-rua-menotti-del-picchia-venda-ms-298466492</a>
AMOSTRA 4	R\$ 350.000,00
	Endereço R. Albino de Souza Brandão, 729 , Capao Redondo II
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 105,00
	Valor R\$ 350.000,00
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-centro/396117">https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-centro/396117</a>
AMOSTRA 5	R\$ 470.000,00
	Endereço R. Manoel Rosa, 502 , Capao Redondo II
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 110,00
	Valor R\$ 470.000,00
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 292,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://ms.mgfmovels.com.br/vende-casa-3-dormitorios-na-rua-manoel-rosa-venda-ms-298453273">https://ms.mgfmovels.com.br/vende-casa-3-dormitorios-na-rua-manoel-rosa-venda-ms-298453273</a>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

## CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	52,70	R\$ 3.470,21	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.123,19
2	69,00	R\$ 4.347,83	0,90	0,80	0,90	-	-	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 2.739,13
3	163,00	R\$ 4.601,23	0,90	0,80	0,85	-	-	-	-	-	-	0,650	S	R\$ 2.691,72
4	105,00	R\$ 3.333,33	0,90	0,80	0,85	-	-	-	-	-	-	0,650	S	R\$ 1.950,00
5	110,00	R\$ 4.272,73	0,90	0,80	0,85	-	-	-	-	-	-	0,650	S	R\$ 2.499,55
		<b>R\$ 4.005,06</b>												<b>R\$ 2.600,72</b>

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

## HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 2.600,72	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.820,50	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.380,93
-------------------	--------------------------------------	---	---

## SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 2.600,72	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.307,59	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 2.893,84
-------------------	--------------------------------------	---	---

Desvio padrão 428.3934	Coef. Variação 16.4721	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.2254
---------------------------	---------------------------	----------------------	------------------------------------

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 75,60	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.600,72	Valor parcial (R\$) R\$ 196.614,15
-----------------------------	---	---------------------------------------

## QUADRO DE RESUMO

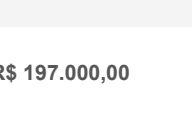
Valor de avaliação	R\$ 196.614,15
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 138.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 197.000,00
--	----------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 28 de Abril 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 da fachada



vista interna da fachada



vista da fachada vizinhos



vista do logradouro



vista do logradouro