

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	N° da Proposta <b>0010309796</b>	Data Solicitação <b>06/01/2026</b>
Empresa responsável <b>MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Fortunato Taveira</b>	CREA <b>5.068.999.408</b>
Proponente <b>YNGRID AGUIRRE</b>		CPF/CNPJ <b>052.571.721-86</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Manoel Amaro de Matos</b>	Número <b>1765</b>	Complemento <b>Casa 136 - Res. Villagio Florença</b>	
Bairro <b>Vila Toscana</b>	Município <b>Dourados</b>	UF <b>MS</b>	CEP <b>79822606</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>101.442</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CARTÓRIO DE DOURADOS</b>	

**RESUMO**

METODOLOGIA APLICADA

**Comparativo direto de mercado**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**II**

GRAU DE PRECISÃO

**III**

ÁREA CONSTRUÍDA

**50,27m<sup>2</sup>**VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)**R\$ 4.301,83/m<sup>2</sup>**

VALOR DE MERCADO

**R\$ 216.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 151.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Baixo	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> -	<b>12 - N° de Dormitórios</b> -
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> -	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> -
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> -	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 50,27
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 50,27
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 50,27	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Trata-se de vistoria externa	1	-	-	-

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Multifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Coleta de Lixo	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> 25% - 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal-baixo
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 169,99	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 7,50
<b>05 - Fundos (em metros)</b>	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b>
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b>	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 0,68

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>04 - Observações</b> O documento matrícula menciona uma área privativa coberta de 50,27m². O documento municipal menciona uma área construída de 85,74m². Por tratar-se de uma vistoria externa, utilizamos para calculo apenas a área mencionada em matrícula.
<b>05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>06 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim
<b>07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>12 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Trata-se de vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Trata-se de vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> -	

**04 - Observações Finais**

Avaliação válida para a Casa 136, integrante do Residencial Villagio Florença, situado à Rua Manoel Amaro de Matos, 1765, Vila Toscana, Município de Dourados - MS.

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

A matrícula menciona uma área construída de 50,27m² e fração ideal de 0,68% (169,99m²) sobre o lote onde foi construído o residencial.

A matrícula descreve o imóvel com características de condomínio (correspondendo à uma fração da área total), no entanto, no local foi verificado que tratam-se de casas geminadas, tendo sido instituído regime de condomínio sobre o terreno onde foram construídas. Não se trata de condomínio fechado, as casas possuem acesso direto à via pública.

Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. 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.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1** R\$ 280.000,00

	Endereço <b>Rua Projetada II, 0/- , Vila Toscana</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>47,00</b>	Valor <b>R\$ 280.000,00</b>
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
Área do terreno <b>1,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://imobiliariaidealdourados.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-vila-toscana-em-dourados-ms/118">https://imobiliariaidealdourados.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-vila-toscana-em-dourados-ms/118</a>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Nova/Regular</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AMOSTRA 2** R\$ 230.000,00

	Endereço <b>Rua Pedro Marques Gonçalves, 0/- , Vila Toscana</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>42,00</b>	Valor <b>R\$ 230.000,00</b>
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
Área do terreno <b>1,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://imobiliariaidealdourados.com.br/imovel/casa-a-venda-vila-toscana/CA0061">https://imobiliariaidealdourados.com.br/imovel/casa-a-venda-vila-toscana/CA0061</a>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Nova/Regular</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AMOSTRA 3** R\$ 260.000,00

	Endereço <b>Rua Olga de Lima Melgarejo, 0/- , Vila Toscana</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>48,12</b>	Valor <b>R\$ 260.000,00</b>
Idade aparente <b>2</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
Área do terreno <b>1,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://imobiliariaidealdourados.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-vila-toscana-em-dourados-ms/103">https://imobiliariaidealdourados.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-vila-toscana-em-dourados-ms/103</a>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AMOSTRA 4** R\$ 220.000,00

	Endereço <b>Rua Takao Massago, 0/- , Vila Toscana</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>51,83</b>	Valor <b>R\$ 220.000,00</b>
Idade aparente <b>2</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
Área do terreno <b>1,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://imobiliariaidealdourados.com.br/imovel/casa-com-2-dormitorios-a-venda-51-m-por-r-220000-vila-toscana-dourados-ms/CA0071">https://imobiliariaidealdourados.com.br/imovel/casa-com-2-dormitorios-a-venda-51-m-por-r-220000-vila-toscana-dourados-ms/CA0071</a>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AMOSTRA 5** R\$ 470.000,00

	Endereço <b>Rua Márcio Paiva, 0/- , Vila Toscana</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>
Área privativa <b>115,00</b>	Valor <b>R\$ 470.000,00</b>
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
Área do terreno <b>1,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-dourados-3-quartos-115-m/CA0117-URBJ?from=sale">https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-dourados-3-quartos-115-m/CA0117-URBJ?from=sale</a>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Estado de conservação <b>Nova/Regular</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Comparativo direto de mercado</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
---	--------------------------------	------------------------------------

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	47,00	R\$ 5.957,45	0,90	1,00	0,98	0,98	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 5.147,24
2	42,00	R\$ 5.476,19	0,90	1,00	0,95	0,96	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 4.485,00
3	48,12	R\$ 5.403,16	0,90	1,00	0,92	0,99	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 4.425,19
4	51,83	R\$ 4.244,65	0,90	1,00	0,92	1,01	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 3.552,77
5	115,00	R\$ 4.086,96	0,90	1,00	0,95	1,11	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 3.898,96
		<b>R\$ 5.033,68</b>												<b>R\$ 4.301,83</b>

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 4.301,83</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 3.011,28</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 5.592,38</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 4.301,83</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 3.884,66</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 4.719,00</b>
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão <b>609.687</b>	Coef. Variação <b>14.1727</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.194</b>
---------------------------------	----------------------------------	-----------------------------	--

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²) <b>50,27</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.301,83</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 216.253,06</b>
------------------------------------	--	--

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 216.253,06</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 151.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 216.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 15 de Janeiro de 2026

**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 do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Rua Lado esquerdo



Rua Lado Direito



Numeração Imóvel



Vizinho Esquerdo



Númeração Vizinho esquerdo



Vizinho Direito



Numeração Vizinho Direito



Vizinho Frontal



Placa da rua



22°14'34.8"S 54°50'43.5"W