

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010373430	Data Solicitação 26/02/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente RODRIGO DE OLIVEIRA NUNES		CPF/CNPJ 330.485.618-89

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Aquidauana	Número 1582	Complemento Quadra 33, Lote 9	
Bairro Jardim Caramuru	Município Chapadão do Sul	UF MS	CEP 79806070
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 8812	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****300,00m²****R\$ 580,04/m²****R\$ 174.013,14****ÁREA CONSTRUÍDA****177,39m²****R\$ 2.706,10/m²****R\$ 480.034,42****VALOR DE MERCADO****R\$ 654.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 458.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 6
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 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 4	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 4	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 177,39
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 177,39
21 - Área Averbada (em m²) 177,39	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
sala	1	cerâmica	pintura	gesso
cozinha	1	cerâmica	cerâmica	gesso
banheiro	2	cerâmica	cerâmica	gesso
serviço	1	cerâmica	cerâmica	gesso
quarto	1	cerâmica	pintura	0
suite	1	cerâmica	pintura	gesso
gourmet	1	cerâmica	pintura	gesso
piscina	1	0	0	gesso

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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) 300,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	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? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Rodrigo
03 - Contato Telefônico Acompanhante (67) 98148-6558	
04 - Observações Finais Imóvel Residencial, situado à Rua Aquidauana, nº 1582, Jardim Caramuru, Município de Chapadão do Sul - MS. Coordenada de localização: 18°47'08.7"S 52°37'10.8"W Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. Além da edificação principal, o avaliando possui uma piscina nos fundos do terreno. Por se tratar de estrutura de fibra, ela não foi computada na área edificada, entretanto exerce influência na determinação do padrão construtivo. 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\$ 395.000,00
	Endereço: Rua Aquidauana, 1419/-, Jardim Caramuru Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 2 Qtd. Banheiros: 1 Qtd. Vagas: 2 Área privativa: 92,00 Valor: R\$ 395.000,00 Idade aparente: 10 Padrão de acabamento: Médio Estado de conservação: Nova/Regular Área do terreno: 360,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.imobiliariachapadaodosul.com.br/imovel/casa-espatoia-chapadao-do-sul-2-vagas-381m2-code-739
AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00
	Endereço: Rua Dourados, 0/-, Jardim Caramuru Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 2 Qtd. Banheiros: 1 Qtd. Vagas: 2 Área privativa: 70,00 Valor: R\$ 300.000,00 Idade aparente: 5 Padrão de acabamento: Baixo Estado de conservação: Nova/Regular Área do terreno: 207,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.imobiliariachapadaodosul.com.br/imovel/casa-2-quartos-espatoia-chapadao-do-sul-2-vagas-0m2-code-646
AMOSTRA 3	R\$ 320.000,00
	Endereço: Rua Corumbá, 0/-, Espatódia Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 2 Qtd. Banheiros: 2 Qtd. Vagas: 1 Área privativa: 69,00 Valor: R\$ 320.000,00 Idade aparente: 30 Padrão de acabamento: Médio Estado de conservação: Regular Área do terreno: 360,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://habitatimovischapadao.com.br/imoveis/rua-corumba/
AMOSTRA 4	R\$ 690.000,00
	Endereço: Rua Miranda, 0/-, Espatódia Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 3 Qtd. Banheiros: 3 Qtd. Vagas: 2 Área privativa: 200,00 Valor: R\$ 690.000,00 Idade aparente: 25 Padrão de acabamento: Médio Estado de conservação: Regular Área do terreno: 537,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://habitatimovischapadao.com.br/imoveis/rua-miranda/
AMOSTRA 5	R\$ 350.000,00
	Endereço: Rua Cassilândia, 1203/-, Espatódia Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 2 Qtd. Banheiros: 1 Qtd. Vagas: 1 Área privativa: 104,00 Valor: R\$ 350.000,00 Idade aparente: 30 Padrão de acabamento: Médio Estado de conservação: Regular Área do terreno: 360,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://imobiliariascorsatto.com/imoveis/81/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	6	Novo/Regular	70	8,57	0,003	20	0,040
2	5	Novo/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
3	30	Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
4	25	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
5	30	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
5	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
1	177,39	R\$ 1.807,03	1,56	0,040	R\$ 2.706,10	R\$ 480.034,42
2	92,00	R\$ 1.807,03	1,21	0,068	R\$ 2.037,82	R\$ 187.479,80
3	70,00	R\$ 1.807,03	1,06	0,033	R\$ 1.852,24	R\$ 129.656,93
4	69,00	R\$ 1.807,03	1,20	0,259	R\$ 1.606,81	R\$ 110.869,96
5	200,00	R\$ 1.807,03	1,21	0,209	R\$ 1.729,53	R\$ 345.905,30
5	104,00	R\$ 1.807,03	1,20	0,259	R\$ 1.606,81	R\$ 167.108,35

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	360,00	R\$ 207.520,20	R\$ 576,45	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 544,74
2	207,00	R\$ 170.343,07	R\$ 822,91	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 703,59
3	360,00	R\$ 209.130,04	R\$ 580,92	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 548,97
4	537,00	R\$ 344.094,70	R\$ 640,77	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 622,83
5	360,00	R\$ 182.891,65	R\$ 508,03	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 480,09

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 580,04	R\$ 406,03	R\$ 754,06

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 580,04	R\$ 521,49	R\$ 638,60

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
85.5824	14.7545	1.53	0.2019

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
300,00	R\$ 580,04	R\$ 174.013,14

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
177,39	R\$ 2.706,10	R\$ 480.034,42

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 654.047,56
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 654.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 458.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 654.000,00
--------------------------------------------	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 26 de Março 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 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



Identificação



Garagem



Garagem



Garagem



Sala



Sala



Sala



Cozinha



Cozinha



Área de serviço



Área de serviço



Área de serviço



Banheiro social



Banheiro social



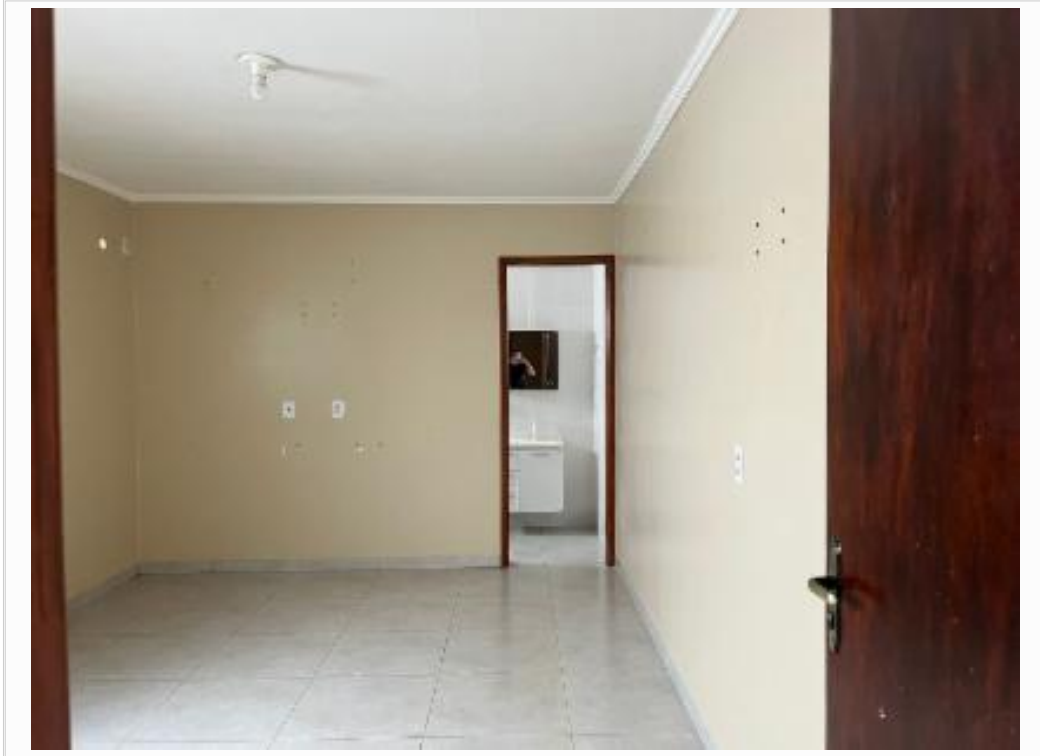
Quarto 1



Quarto 1



Suíte



Suíte



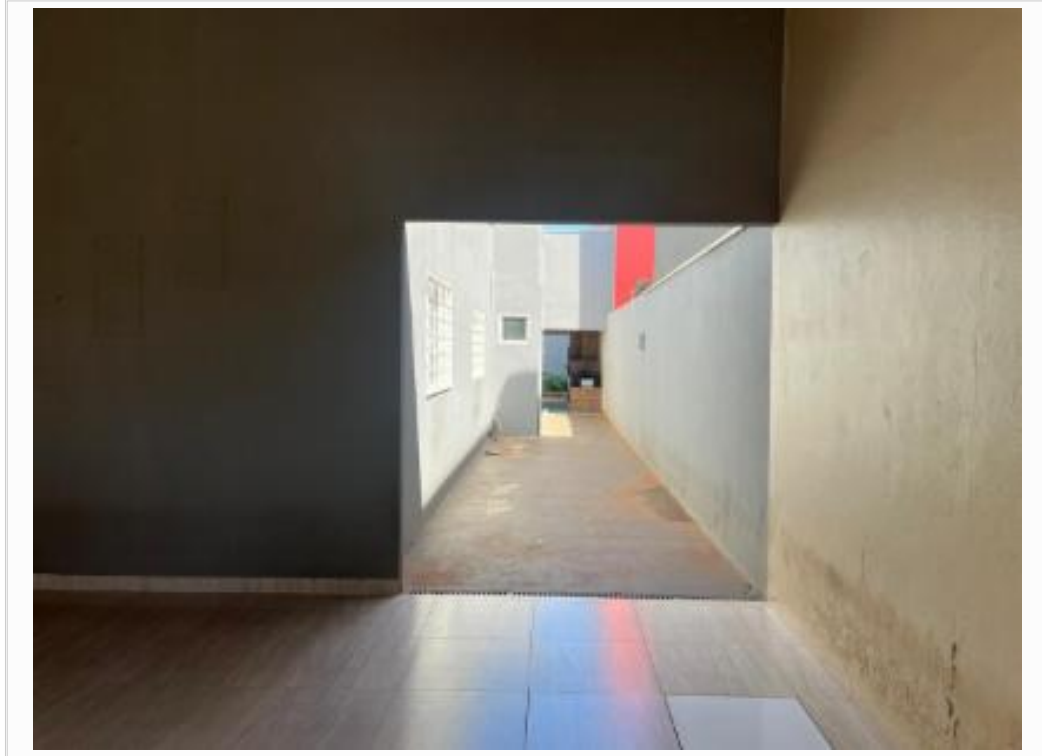
Suíte



Banheiro suíte



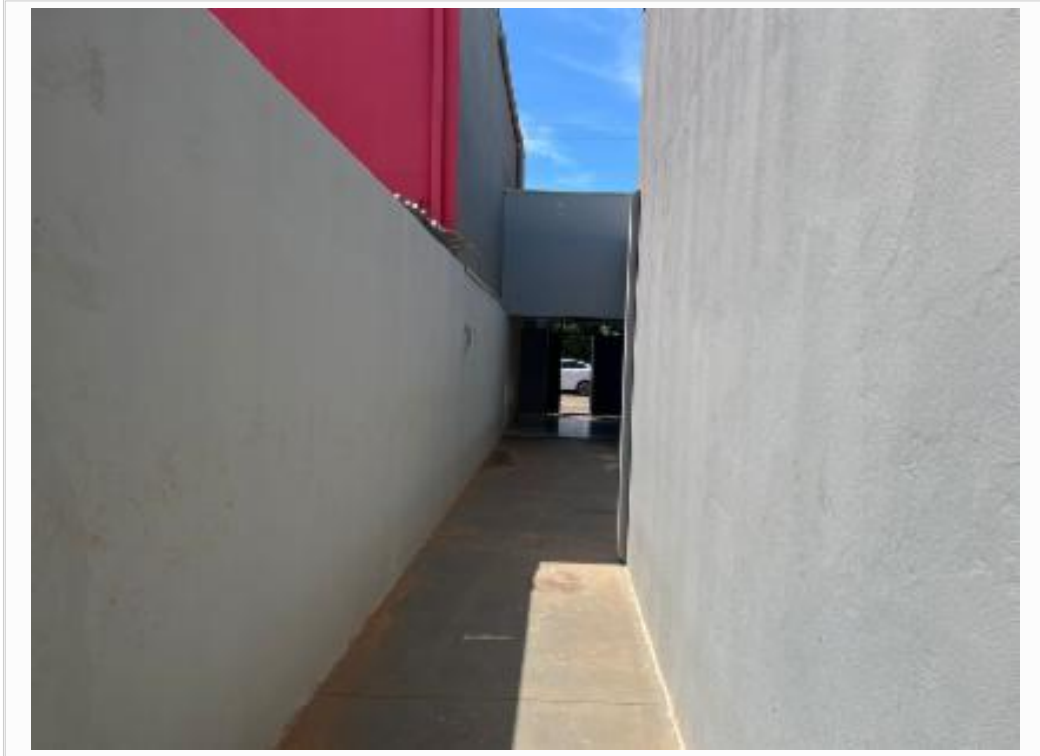
Banheiro suíte



Recuo lateral



Recuo lateral



Recuo lateral



Área gourmet



Área gourmet



Área gourmet



Área gourmet



Área gourmet



Área gourmet



Banheiro externo



Piscina



Deposito



Medidor de energia



Hidrômetro



Identificação do logradouro



Vizinho à direita



Vizinho à direita - identificação



Vizinho à esquerda (sem identificação)



Vizinho frontal



Vizinho frontal - identificação



Croqui