

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010378341	Data Solicitação 23/05/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente Daniel Mendes Da Silva	CPF/CNPJ 000.192.501-69	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Egydio Thome	Número 103	Complemento Lote 04 / Quadra D	
Bairro Interlagos	Município Três Lagoas	UF MS	CEP 79640099
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 45.944	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m²	131,95m²
R\$ 440,32/m²	R\$ 3.311,24/m²
R\$ 110.079,36	R\$ 436.917,92
VALOR DE MERCADO	
R\$ 547.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 383.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação			
Casa		Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado		10			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel			
		Bom			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel			
Normal		Residencial			
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade			
Alvenaria		-			
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios			
-		-			
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas			
-		-			
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal			
-		Pintura			
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)			
Alumínio		166,95			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		166,95			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
166,95		0,00			
23 - Face do Imóvel					
24 - Cômodos					
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa		-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
250,00	10,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
10,00	25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
25,00	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não	Não
07 - Observações	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.	Não
09 - Observações	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - Observações
Não	Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo de Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - -	-
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
-	
04 - Observações Finais	
Imóvel residencial situado à Rua Egydio Thomé, nº 103, Interlagos, Município de Três Lagoas / MS. Coordenada de localização: 20°46'37.8"S 51°42'25.6"W.	

Dados extraídos da Matrícula nº 45.944 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Três Lagoas / MS, Certidão de Valor Venal com inscrição nº 108004000400196 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme documentos (matrícula e IPTU), o avaliando possui área de terreno de 250,00m² e área construída de 166,95m². Através de estimativa por imagem aérea, foi constatado que 70,00m² da área construída correspondem às coberturas da garagem e área gourmet (identificadas por meio das fotos do laudo anterior). Para a ponderação da área equivalente foi utilizado coeficiente conforme recomendações da ABNT NBR 12.721, Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios, no subitem 5.7.3 - Coeficientes médios. Áreas empregadas nos cálculos:

Principal - Área real de 96,95m² x 1,00 = Área ponderada de 96,95m²;
Garagem - Área real de 35,00m² x 0,50 = Área ponderada de 17,50m²;
Área gourmet - Área real de 35,00m² x 0,50 = Área ponderada de 17,50m².

Área total real de 166,95m²
Área total ponderada de 131,95m²

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.

Existem indícios de que o imóvel encontra-se ocupado, a fachada encontra-se bem preservada e limpa.

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 reedificação, 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

	Área do terreno 250,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-ms-tres-lagoas-santa-luzia-250m2-RS115000/id-29774880/?origin=galleryOverlay				
AMOSTRA 2				
	Endereço Interlagos, - , Interlagos			
Tipo de Imóvel Terreno - Lote		Valor R\$ 355.000,00		
Área do terreno 680,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-interlagos-bairros-tres-lagoas-680m2-venda-RS355000-id-2792076915/?source=ranking%2Crp				
AMOSTRA 3				
	Endereço Interlagos, - , Interlagos			
Tipo de Imóvel Terreno - Lote		Valor R\$ 160.000,00		
Área do terreno 360,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-interlagos-bairros-tres-lagoas-360m2-venda-RS160000-id-2792074724/?source=ranking%2Crp				
AMOSTRA 4				
	Endereço Rua Álvares de Azevedo, 1966 , Jardim Dourados			
Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
Área privativa 227,00		Valor R\$ 700.000,00		
Idade aparente 15		Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 450,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-ms-tres-lagoas-jardim-dourados-450m2-RS700000/id-29774859/				
AMOSTRA 5				
	Endereço Jardim Dourados, - , Jardim Dourados			
Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 67,00		Valor R\$ 300.000,00		
Idade aparente 2		Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação NovaRegular	
Área do terreno 123,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://amplace.com.br/imovel/1537/casa-2-quartos-interlagos-tres-lagoas/				

AVALIACÃO DO IMÓVEL

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	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084	
1								
2								
3								
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121	
5	2	NovalRegular	70	2,86	0,003	20	0,014	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	131,95	R\$ 1.681,54	2,15	0,084	R\$ 3.311,24	R\$ 436.917,92	
1							
2							
3							
4	227,00	R\$ 1.681,54	1,50	0,121	R\$ 2.217,11	R\$ 503.284,08	
5	67,00	R\$ 1.681,54	2,15	0,014	R\$ 3.564,70	R\$ 238.834,68	

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	250,00	R\$ 115.000,00	R\$ 460,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 414,00
2	680,00	R\$ 355.000,00	R\$ 522,06	1,00	0,90	1,13	1,00	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 530,93
3	360,00	R\$ 160.000,00	R\$ 444,44	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 420,00
4	450,00	R\$ 196.715,92	R\$ 437,15	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 424,91
5	123,00	R\$ 61.165,32	R\$ 497,28	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 411,75

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 440,32	R\$ 308,22	R\$ 572,41

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 440,32	R\$ 405,48	R\$ 475,16

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
50.9178	11.5639	1.53	0.1582

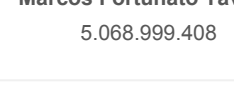
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
250,00	R\$ 440,32	R\$ 110.079,36
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
131,95	R\$ 3.311,24	R\$ 436.917,92

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 546.997,28
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 547.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 383.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 547.000,00

COMENTÁRIOS	
Conforme documentos (matrícula e IPTU), o avaliando possui área de terreno de 250,00m² e área construída de 166,95m². Através de estimativa por imagem aérea, foi constatado que 70,00m² da área construída correspondem às coberturas da garagem e área gourmet (identificadas por meio das fotos do laudo anterior). Para a ponderação da área equivalente foi utilizado coeficiente conforme recomendações da ABNT NBR 12.721, Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios, no subitem 5.7.3 - Coeficientes médios. Áreas empregadas nos cálculos:	
Principal - Área real de 96,95m² x 1,00 = Área ponderada de 96,95m²; Garagem - Área real de 35,00m² x 0,50 = Área ponderada de 17,50m²; Área gourmet - Área real de 35,00m² x 0,50 = Área ponderada de 17,50m².	
Área total real de 166,95m² Área total ponderada de 131,95m²	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 25 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.
</



Fachada



Identificação



Medidor de energia



Hidrômetro



Rua Egidio Thomé, vista 01



Rua Egidio Thomé, vista 02



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda - Identificação