

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010409313	Data Solicitação 01/07/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente PAULO ROBERTO OYADOMARI	CPF/CNPJ 027.139.541-93	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Sofia Melke	Número 229	Complemento LOTE 07, QUADRA D	
Bairro Itanhangá Park	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79003109
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 96.140	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
433,65m²	456,11m²
R\$ 1.318,41/m²	R\$ 3.290,84/m²
R\$ 571.726,37	R\$ 1.500.983,14
VALOR DE MERCADO	
R\$ 2.073.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.451.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

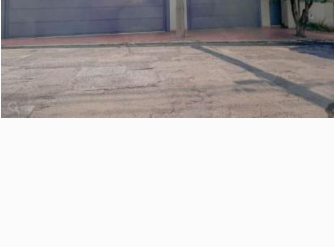
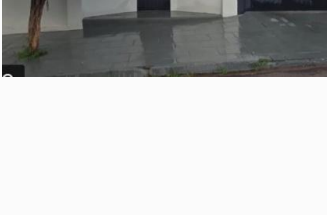
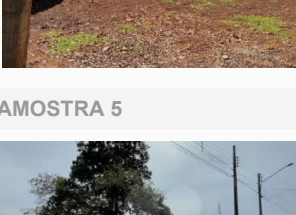
IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 21
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Outro - VISTORIA EXTERNA	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 - VISTORIA EXTERNA
17 - Esquadrias Outro - VISTORIA EXTERNA	18 - Área Privativa (em m²) 456,11
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 456,11
21 - Área Averbada (em m²) 456,11	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 de estar	1	-	-	-
Sala de jantar	1	-	-	-
Sala de TV	1	-	-	-
Cozinha	1	-	-	-
Lavanderia	1	-	-	-
Quarto de empregada	1	-	-	-
Banheiro de empregada	1	-	-	-
Escritório	1	-	-	-
Lavabo	1	-	-	-
Suítes	2	-	-	-
Closet	1	-	-	-
Sauna	1	-	-	-
Área de churrasqueira	1	-	-	-
Piscina	1	-	-	-
Garagem	1	-	-	-

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 Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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 Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro CHACARA CACHOEIRA, TIRADENTES, RITA VIEIRA, CANRANDÁ BOSQUE	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 433,65	04 - Testada/Frente (em metros) 15,00
05 - Fundos (em metros) 9,78	06 - Lado Direito (em metros) 35,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 35,00	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 Outros - VISTORIA EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante VISTORIA EXTERNA	
04 - Observações Finais Imóvel residencial situado à Rua Sofia Melke, n°229, Bairro Itanhagá Park, Município de Campo Grande- MS. Coordenada de localização: 20°28'14.1"S 54°36'02.0"V. Dados extraídos da Matrícula nº 96.140 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande- MS, Documento Dados do Imóvel com inscrição nº 5670190074 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. Conforme documentação apresentada, o avaliando possui área de terreno de 433,65m² e área total construída, averbada, de 456,11m². 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 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.	

AMOSTRA 1		R\$ 3.200.000,00
	Endereço Rua Casemiro de Abreu, 265 , Itanhagá Park	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
	Área privativa 660,00	Qtd. Banheiros 5
	Idade aparente 30	Qtd. Vagas 5
	Área do terreno 720,00	Valor R\$ 3.200.000,00
	URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-sobrado-itanhanga-park/609683	Padrão de acabamento Alto
		Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 3.500.000,00
	Endereço Rua Antonio Oliveira Lima, 0 , Itanhagá Park	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5
	Área privativa 541,55	Qtd. Banheiros 6
	Idade aparente 15	Qtd. Vagas 2
	Área do terreno 776,13	Valor R\$ 3.500.000,00
	URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-sobrado-itanhanga-park/504362	Padrão de acabamento Alto
		Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 1.450.000,00
	Endereço Rua Uberlândia, 181 , Itanhagá Park	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
	Área privativa 230,58	Qtd. Banheiros 4
	Idade aparente 25	Qtd. Vagas 6
	Área do terreno 415,20	Valor R\$ 1.450.000,00
	URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-itanhanga-park/616403	Padrão de acabamento Alto
		Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 550.000,00
	Endereço Rua Theotônio Rosa Pires, 0 , Vila Rosa Pires	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 550.000,00
	Área do terreno 432,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-itanhanga-park-3010826439.html	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 715.000,00
	Endereço Rua Antônio Oliveira Lima, 0 , Itanhagá Park	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 715.000,00
	Área do terreno 476,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.lopes.com.br/imovel/REO866335/venda-terreno-476-m2-campo-grande-itanhanga-park?listFrom=busca&listPosition=2	Topografia Terreno Plano

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	21	Regular	70	30,00	0,025	20	0,172
1	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
2	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
3	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
4	1						
5	1						

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	456,11	R\$ 1.684,55	2,36	0,172	R\$ 3.290,84	R\$ 1.500.983,14	
1	660,00	R\$ 1.684,55	2,66	0,259	R\$ 3.320,35	R\$ 2.191.430,62	
2	541,55	R\$ 1.684,55	3,01	0,121	R\$ 4.456,97	R\$ 1.357,82	
3	230,58	R\$ 1.684,55	2,66	0,209	R\$ 3.544,39	R\$ 817.266,43	
4							
5							

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	720,00	R\$ 1.008.569,58	R\$ 1.400,79	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 1.348,96	
2	776,13	R\$ 1.086.330,31	R\$ 1.399,68	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 1.360,48	
3	415,20	R\$ 632.733,57	R\$ 1.523,92	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 1.357,82	
4	432,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.273,15	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.145,83	
5	476,00	R\$ 715.000,00	R\$ 1.502,10	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 1.378,93	

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.318,41	R\$ 922,88	R\$ 1.713,93

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.318,41	R\$ 1.251,98	R\$ 1.384,83

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
97.0848	7.3638	1.53	0.1008

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
433,65	R\$ 1.318,41	R\$ 571.726,37

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
456,11	R\$ 3.290,84	R\$ 1.500.983,14

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 2.072.709,51
--------------------	------------------

Fator de ajuste do mercado	1.0
----------------------------	-----

Valor de avaliação ajustado	R\$ 2.073.000,00
-----------------------------	------------------

Fator de liquidez	0,7000
-------------------	--------

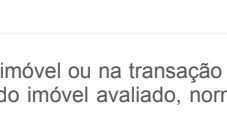
Valor de venda forçada	R\$ 1.451.000,00
------------------------	------------------

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.073.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 10 de Julho 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 avaliando, vista 01



Fachada avaliando, vista 02



Fachada avaliando, vista 03



Fachada avaliando, vista 04



Identificação avaliando



Vizinho frontal



Vizinho à esquerda



Identificação vizinho à esquerda



Vizinho à direita



Identificação vizinho à direita



Placa de logradouro



Logradouro, vista 01



Logradouro, vista 02



Localização



Terreno



Localização