

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010338587	Data Solicitação 06/12/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente CARLOS ADRIANO ARCE	CPF/CNPJ 011.966.911-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Santa Edeviges	Número 61	Complemento Lote 10 Quadra B	
Bairro Vila Vicentina	Município Maracaju	UF MS	CEP 79150000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 12.562	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
292,50m²	135,93m²
R\$ 526,42/m²	R\$ 2.428,79/m²
R\$ 153.978,27	R\$ 330.145,03
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 484.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 339.000,00	

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) 10
05 - Ano Construção 2009	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
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 -	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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 135.93
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 135.93
21 - Área Averbada (em m²) 135.93	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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

Irregular

03 - Área (em m²)

292.5

04 - Testada/Frente (em metros)

13

05 - Fundos (em metros)

13

06 - Lado Direito (em metros)

22.5

07 - Lado Esquerdo (em metros)

22.5

08 - Fração ideal (em %)

100

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 - Trata-se de uma vistoria e externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Trata-se de uma vistoria e externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Santa Edwiges, nº 61, Vila Vicentina, Município de Maracaju - MS.

Dados extraídos da Matrícula nº 12.562 do 1º Serviço Registral de Maracaju - MS, BCI com inscrição nº 07.22.000B.0206.001.1 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Segundo a matrícula o avaliando possui área de terreno de 292,50m² e área total construída de 135,93m².

Coordenadas: 21°37'55.4"S 55°10'28.9"W

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 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.

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\$ 380.000,00



Casa à venda no Cambarai

Endereço			
Rua Amélia Barbosa Marcondes, 0 , Cambarai			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
140,00	R\$ 380.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Baixo	Reparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.humbertoamaralimoveis.com/imovel/2422162/casa-venda-maracaju-ms-cambarai			

AMOSTRA 2

R\$ 530.000,00



Endereço R. Bela Vista, 0 , BNH J Brejão			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 168,00	Valor R\$ 530.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 307,50	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.humbertoamaralimoveis.com/imovel/3286365/casa-venda-maracaju-ms-bnh			

AMOSTRA 3

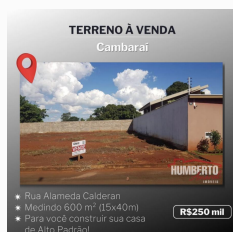
R\$ 500.000,00



Endereço			
Rua Jordão Alves Correa, 0 , Cambarai			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
196,00	R\$ 500.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
240,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://gislainedasilva.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-cambarai-em-maracaju-ms/169			

AMOSTRA 4

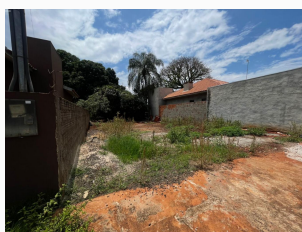
R\$ 250.000,00



Endereço		
Rua Alameda Calderan, 0 , Cambarai		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 250.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
600,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.humbertoamaralimoveis.com/imovel/2420283/terreno-venda-maracaju-ms-cambarai		

AMOSTRA 5

R\$ 120.000,00



Endereço		
Alameda Miguel Ferreira de Lima, 0 , Cambarai		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 120.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.humbertoamaralimoveis.com/imovel/3302611/terreno-venda-maracaju-ms-cambarai		

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	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
1	30	Reparos simples	70	42,86	0,181	20	0,345
2	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
3	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	135,93	R\$ 1.670,42	1,56	0,068	R\$ 2.428,79	R\$ 330.145,03	
1	140,00	R\$ 1.670,42	1,06	0,345	R\$ 1.159,77	R\$ 162.368,16	
2	168,00	R\$ 1.670,42	1,39	0,164	R\$ 1.941,09	R\$ 326.103,94	
3	196,00	R\$ 1.670,42	1,39	0,209	R\$ 1.836,61	R\$ 359.975,58	
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	360,00	R\$ 217.631,84	R\$ 604,53	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 571,28
2	307,50	R\$ 203.896,06	R\$ 663,08	1,00	0,90	1,01	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 602,74
3	240,00	R\$ 140.024,42	R\$ 583,44	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 498,84
4	600,00	R\$ 250.000,00	R\$ 416,67	1,00	0,90	1,09	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 446,25
5	200,00	R\$ 120.000,00	R\$ 600,00	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 513,00

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 526,42	R\$ 368,50	R\$ 684,35

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 526,42	R\$ 484,24	R\$ 568,61
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
61.6545	11.712	1.53	0.1603

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
292,50	R\$ 526,42	R\$ 153.978,27
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
135,93	R\$ 2.428,79	R\$ 330.145,03

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 484.123,31
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 484.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 339.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 484.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 16 de Dezembro de 2024

**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



FACHADA AVALIANDO



FACHADA AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA



VIZINHO À DIREITA



VIZINHO À DIREITA - ID



VIZINHO À ESQUERDA



VIZINHO À ESQUERDA - ID



VIZINHO FRONTAL



VIZINHO FRONTAL - ID



Croqui das amostras

 $21^{\circ}37'55.4''\text{S } 55^{\circ}10'28.9''\text{W}$