

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010423904	Data Solicitação 22/11/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente ARQUIMEDES BRANDAO GOMES	CPF/CNPJ 004.137.211-59	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Paulo Hideo Katayama	Número 1016	Complemento Lote 12, Quadra 38	
Bairro Parque Residencial União	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79091430
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 32548	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI de Campo Grande	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
210,00m²	184,64m²
R\$ 447,01/m²	R\$ 1.850,56/m²
R\$ 93.872,53	R\$ 341.686,81
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 436.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 305.000,00	

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	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 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 Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 184.64
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 0
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

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 ComunitáriosSegurança
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)

210

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

21

07 - Lado Esquerdo (em metros)

21

08 - Fração ideal (em %)

0

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?

Não

04 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Imóvel residencial, situado à Rua Paulo Hideo Katayama, nº 1.016, Parque Residencial União, Município de Campo Grande - MS.
Coordenadas de localização: 20°28'57.9"S 54°40'04.6"W

Dados extraídos da Matrícula nº 32.548 da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande - MS, Espelho de IPTU nº 04.93.16.03.016.001-3 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

De acordo com os documentos, o avaliando possui uma área de terreno de 210,00m² e uma área construída de 184,64m².

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.

Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

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, móveis, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 470.000,00


Endereço
Rua Pepino Giordano, 0 , Residencial Oliveira III

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2

Área privativa	Valor
136,83	R\$ 470.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
296,66	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-residencial-uniao-bairros-campo-grande-com-garagem-136m2-venda-RS470000-id-2746718709/>

AMOSTRA 2
R\$ 280.000,00


Endereço
Parque Residencial União, 0 , Parque Residencial União

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2

Área privativa	Valor
142,77	R\$ 280.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	Baixo	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-residencial-uniao-bairros-campo-grande-com-garagem-142m2-venda-RS280000-id-2655477312/>

AMOSTRA 3
R\$ 150.000,00


Endereço
Rua Nicola Alberto Candia, 0 , Conjunto União II

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 150.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/venda-terreno-12x30-vivendas-do-park-campo-grande-ms-1359119520?lis=listing_1100

AMOSTRA 4
R\$ 125.000,00


Endereço
Rua Anaurelina Pereira Moraes, 0 , Parque Residencial dos Girassóis

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 125.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/terreno-uniao-r-125-000-00-1357438243?lis=listing_1100

AMOSTRA 5
R\$ 290.000,00


Endereço
Rua Dorothea de Oliveira, 0 , Residencial Oliveira

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 290.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
496,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/terreno-de-esquina-a-venda-em-campo-grande-ms-otimo-preco-1288311416?lis=listing_1100

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	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
2	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	184,64	R\$ 1.669,83	1,21	0,084	R\$ 1.850,56	R\$ 341.686,81	
1	136,83	R\$ 1.669,83	1,38	0,006	R\$ 2.290,54	R\$ 313.414,48	
2	142,77	R\$ 1.669,83	1,05	0,313	R\$ 1.204,53	R\$ 171.971,02	
3							
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	296,66	R\$ 156.585,52	R\$ 527,83	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 494,05
2	300,00	R\$ 108.028,98	R\$ 360,10	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 340,29
3	360,00	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	1,00	0,90	1,07	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 401,25
4	250,00	R\$ 125.000,00	R\$ 500,00	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 468,00
5	496,00	R\$ 290.000,00	R\$ 584,68	1,00	0,90	1,11	0,90	1,00	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 531,47

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\$ 447,01	R\$ 312,91	R\$ 581,12

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 447,01	R\$ 394,82	R\$ 499,20
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
76.2721	17.0626	1.53	0.2335

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
210,00	R\$ 447,01	R\$ 93.872,53
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
184,64	R\$ 1.850,56	R\$ 341.686,81

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 435.559,35
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 436.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 305.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 436.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 3 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



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação numérica



Medidores



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Vizinhos



Vizinhos