

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010328247	Data Solicitação 19/11/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente PATRICIA DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 119.113.208-07	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Jeronimo Fialho	Número 2576	Complemento Lote 22 Quadra 26	
Bairro Residencial Montanini	Município Três Lagoas	UF MS	CEP 79642320
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 68.000	Núm. Registro de Imóveis CARTÓRIO 1º CRI TRÊS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
379,50m²	157,85m²
R\$ 271,66/m²	R\$ 1.552,64/m²
R\$ 103.096,51	R\$ 245.084,07
VALOR DE MERCADO	
R\$ 348.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 244.000,00	

QUESTIONÁRIO

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		5		
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		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		0,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		0,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
157,85		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Oeste				
24 - Cômodos				

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 Lazer Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	
O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. O grande eixo viário próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel, trata-se da Rodovia BR-158 (1,0 km aproximadamente). O local está a aproximadamente à 2,7 km da Lagoa Maior, à 2,8 km do Shopping Três Lagoas, à 4,5 km do Aeroporto Regional Plínio Alarcon. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.	

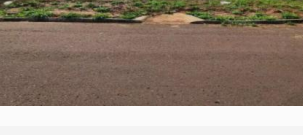
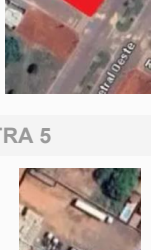
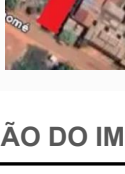
12 - Padrão construtivo predominante na Região	13 - Fatores Valorizantes
Normal-baixo	Nenhum

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
379,50	12,65
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
12,65	30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
30,00	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	Não
03 - Observações	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
Nos foi fornecido matrícula e certidão de valor venal.	Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações
Não	Não nos foi fornecido IPTU.
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares?	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
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 do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Sem vistoria interna	Sem vistoria interna
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
Sem vistoria interna	A matrícula indica o endereço do avaliando como "Alameda RM-11". Contudo, no momento da vistoria, o logradouro estava identificado como "Rua Jerônimo Fialho", e o imóvel encontrava-se identificado sob o número 2576, conforme o IPTU. Ressalta-se que ambas as denominações se vinculam por meio da mesma inscrição cadastral.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 110.000,00
	Endereço Rua José Passos Jardim, S/N , Residencial Montanini	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 110.000,00
	Área do terreno 451,00	Topografia Terreno Plano
	URL https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-tres-lagoas-451-m/TE2696-DAX?from=sale	
AMOSTRA 2		R\$ 320.000,00
	Endereço Rua Sem Denominação, S/N , Residencial Montanini	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 98,00	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 1	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 245,00	Padrão de acabamento Médio
	URL https://www.daterraimoveis.com.br/imovel/casa-tres-lagoas-3-quartos-98-m/CA2504-DAX?from=sale	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Oswaldo Montanini, 3641 , Residencial Montanini	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1
	Área privativa 141,00	Qtd. Banheiros 2
	Idade aparente 5	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 378,00	Padrão de acabamento Baixo
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-montanini-bairros-tres-lagoas-com-garagem-87m2-venda-RS300000-id-2846102316/?source=ranking%2Crp	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 195.000,00
	Endereço Rua Rio Pombo, S/N , Bela Vista da Lagoa	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 195.000,00
	Área do terreno 426,00	Topografia Terreno Plano
	URL https://amplace.com.br/imovel/2492/terreno-bela-vista-da-lagoa-tres-lagoas/	
AMOSTRA 5		R\$ 100.000,00
	Endereço Rua Michel Thomé, S/N , Jardim Alvorada	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 100.000,00
	Área do terreno 300,00	Topografia Terreno Plano
	URL https://amplace.com.br/imovel/2176/terreno-jardim-alvorada-tres-lagoas/	

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	5	Novo/Regular	20	25,00	0,003	70	0,048	
1								
2	1	Nova(até 5 anos)	20	5,00		70	0,008	
3	5	Regular	20	25,00	0,025	70	0,053	
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	157,85	R\$ 1.791,49	0,91	0,048	R\$ 1.552,64	R\$ 245.084,07	
1							
2	98,00	R\$ 1.791,49	1,38	0,008	R\$ 2.452,48	R\$ 240.342,86	
3	141,00	R\$ 1.791,49	0,79	0,053	R\$ 1.340,27	R\$ 188.977,71	
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	451,00	R\$ 110.000,00	R\$ 243,90	1,00	0,90	1,04	1,00	0,91	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 208,54
2	245,00	R\$ 79.657,14	R\$ 325,13	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 277,99
3	378,00	R\$ 111.022,29	R\$ 293,71	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 264,34
4	426,00	R\$ 195.000,00	R\$ 457,75	0,85	0,90	1,03	1,00	0,91	-	-	-	-	-	0,790	S	R\$ 325,46
5	300,00	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 282,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 271,66	R\$ 190,16	R\$ 353,16

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 271,66	R\$ 242,88	R\$ 300,45
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
42.0693	15.4858	1.53	0.2119

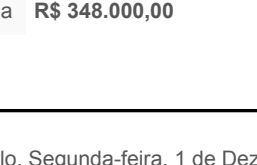
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
379,50	R\$ 271,66	R\$ 103.096,51
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
157,85	R\$ 1.552,64	R\$ 245.084,07

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 348.180,58
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 348.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 244.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 348.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

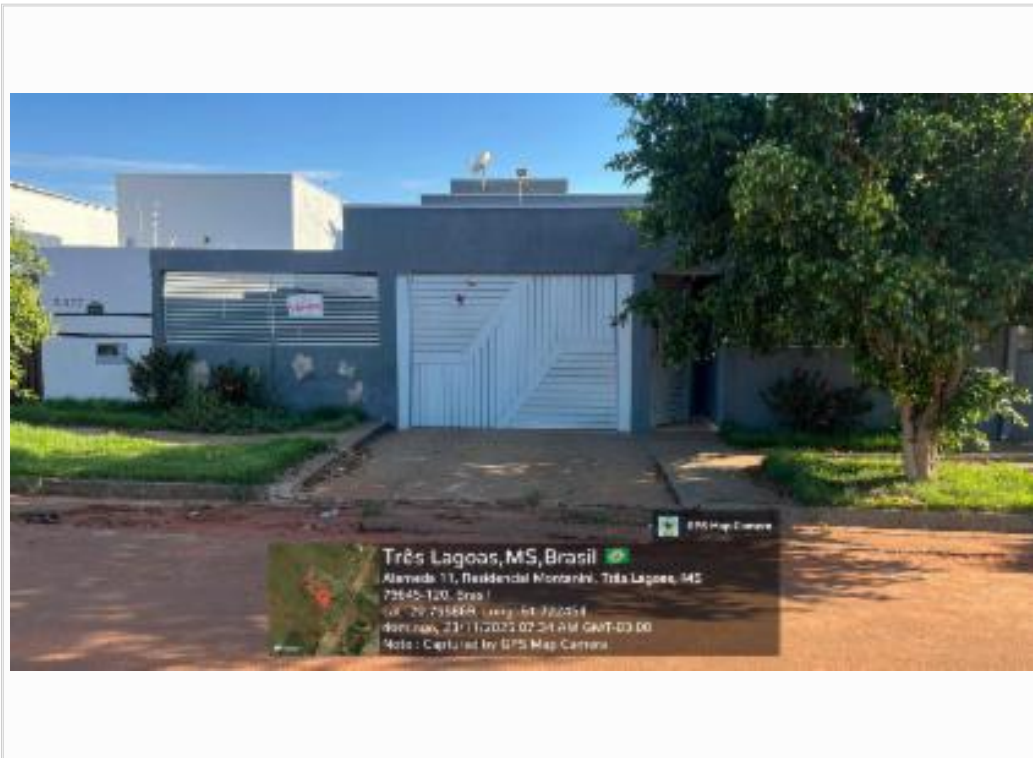
São Paulo, Segunda-feira, 1 de Dezembro de 2025



Franz Omar Gomez Flores

5069767167

- 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 georreferenciada



Rua lado direito



Rua lado esquerdo



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Identificação logradouro



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Identificação avaliando



Mapa de elementos