# LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR7554
# RENEGOCIAÇÃO CI

## DADOS DO PEDIDO

| | | |
|---|---|---|
| Solicitante<br>**Santander** | N° da Proposta<br>**0010349436** | Data Solicitação<br>**28/04/2026** |
| Empresa responsável<br>**MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP** | Avaliador responsável<br>**Marcos Fortunato Taveira** | CREA<br>**5.068.999.408** |
| Proponente<br>**MARCELO RIGHETTI CARRILLO** | | CPF/CNPJ<br>**292.205.838-79** |

## DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|---|---|---|---|
| Endereço<br>**Rua Quintino Bocaiuva** | Número<br>**432** | Complemento<br>**Lote 16 Quadra 066** | |
| Bairro<br>**Guanandy** | Municipio<br>**Aquidauana** | UF<br>**MS** | CEP<br>**79200000** |
| Tipo do imóvel<br>**Imóvel Misto (Comercial e Residencial)** | Matrícula<br>**9.486** | Núm. Registro de Imóveis<br>**1º CRI DE AQUIDAUANA** | |

## RESUMO

**METODOLOGIA APLICADA**

**Método Evolutivo**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

**II**

**GRAU DE PRECISÃO**

**III**

| TERRENO | ÁREA CONSTRUÍDA |
|---|---|
| 504,00m² | 299,31m² |
| R$ 189,18/m² | R$ 2.212,95/m² |
| R$ 95.344,32 | R$ 662.358,78 |

**VALOR DE MERCADO**

**R$ 758.000,00**

**VALOR DE VENDA FORÇADA**

**R$ 530.000,00**

## QUESTIONÁRIO

### 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)**
15

**05 - Ano Construção**

**06 - Estado de Conservação do Imóvel**
Bom

**07 - Padrão de Acabamento do Imóvel**
Normal

**08 - Uso do Imóvel**
Misto

**09 - Fechamento das Paredes**
Alvenaria

**10 - Nº Pavimentos da Unidade**
01

**11 - Nº de Banheiros**
00

**12 - Nº de Dormitórios**
00

**13 - Nº de Vagas Cobertas**
00

**14 - Nº de Vagas Descobertas**
00

**15 - Nº de Vagas Privativas**
00

**16 - Fachada Principal**
Pintura

**17 - Esquadrias**
Alumínio

**18 - Área Privativa (em m²)**
299,31

**19 - Área Comum (em m²)**
0,00

**20 - Área Total (em m²)**
299,31

**21 - Área Averbada (em m²)**
299,31

**22 - Área não Averbada (em m²)**
0,00

**23 - Face do Imóvel**
Oeste

**24 - Cômodos**

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

### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**01 - Região**
Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

**03 - Tipo de Pavimentação**
Asfalto

**04 - Restritivos**
Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Parque

**06 - Localização**
Urbano

**07 - Valor dos Imóveis da Região**
Estável

**08 - Área Urbanizada**
Mais de 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)**
159,55

**04 - Testada/Frente (em metros)**
14,00

**05 - Fundos (em metros)**
14,00

**06 - Lado Direito (em metros)**
36,00

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**
36,00

**08 - Fração ideal (em %)**
100,00

### MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

**01 - Consideramos 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?**
Não

**06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?**
Sim

**07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?**
Sim

**08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?**
Sim

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

**10 - O imóvel possui características uni-familiares?**
Sim

**11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?**
Não

**12 - Observações**
Trata-se de um imóvel misto

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

**14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?**
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**
Avaliação elétrica para o imóvel de uso misto e de ocupação unifamiliar, situado à Rua Quintino Bocaiuva, nº 432, Lote 16 Quadra 066, Guanandy, Município de Aquidauana/MS. Coordenada: 20°28'57.6"S 55°47'03.6"W.

Existe uma divergência de área entre a informada na matrícula e documento municipal, sendo que na matrícula consta uma área de terreno de 504,00m² e área construída de 159,55m² enquanto no documento municipal consta uma área de terreno de 581,91m² e área construída de 299,31m². Para efeito de cálculo foi utilizado as áreas documentadas.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel. Para efeito de cálculo foi utilizado as áreas documentadas.

Conforme matrícula o imóvel avaliando possui área de terreno de 504,00m² e área total construída, averbada, de 159,55m².

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

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-A" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

## AMOSTRAS

### AMOSTRA 1

R$ 400.000,00

Endereço
**R. 16 de Julho, 73/20°28'49.5"S 55°47'13.8"W , Guanandi**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **2** | **2** | **4** |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **220,00** | **R$ 400.000,00** |

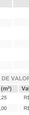
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **40** | **Baixo** | **Reparos simples** |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|---|---|---|
| **781,25** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-ms-aquidauana-guanandi/239590**

### AMOSTRA 2

R$ 100.000,00



Endereço
**Rua Roberto Scaff, 255/20°28'58.8"S 55°47'22.3"W , Guanandy**

| Tipo de Imóvel | Valor |
|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 100.000,00** |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|---|---|---|
| **396,00** | **Popular** | **Terreno Plano** |

URL
**-**

### AMOSTRA 3

R$ 50.000,00

Endereço
**Rua Carlito Leite, -/-, São Pedro**

| Tipo de Imóvel | Valor |
|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 50.000,00** |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|---|---|---|
| **334,92** | **Popular** | **Terreno Plano** |

URL
**https://geraldogamalmv.com.br/pages/pagina.asp?id=21&ref=478**

### AMOSTRA 4

R$ 100.000,00

Endereço
**R. Castelo Branco, 449/20°27'42.1"S 55°47'17.7"W , Trindade**

| Tipo de Imóvel | Valor |
|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 100.000,00** |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|---|---|---|
| **650,00** | **Popular** | **Terreno Plano** |

URL
**https://geraldogamalmv.com.br/pages/pagina.asp?id=21&ref=758**

### AMOSTRA 5

R$ 125.000,00

Endereço
**Rua Roberto Scaff, -/-, Serraria**

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

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|---|---|---|
| **687,50** | **Popular** | **Terreno Plano** |

URL
**https://geraldogamalmv.com.br/pages/pagina.asp?id=21&ref=439**

## 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 | 15 | Regular | 70 | 21,43 | 0,025 | 20 | 0,122 |
| 1 | 40 | Reparos simples | 70 | 57,14 | 0,181 | 20 | 0,439 |
| 2 | | | | | | | |
| 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 | 299,31 | R$ 1.812,32 | 1,39 | 0,122 | R$ 2.212,95 | R$ 662.358,78 |
| 1 | 220,00 | R$ 1.812,32 | 1,06 | 0,439 | R$ 1.077,71 | R$ 237.097,13 |
| 2 | | | | | | |
| 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 | 781,25 | R$ 162.902,87 | R$ 208,52 | 1,00 | 0,90 | 1,06 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | 1,060 | S | R$ 198,92 |
| 2 | 396,00 | R$ 100.000,00 | R$ 252,53 | 1,00 | 0,90 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | 0,940 | S | R$ 213,64 |
| 3 | 334,92 | R$ 50.000,00 | R$ 149,33 | 1,10 | 0,90 | 0,95 | 1,10 | 1,00 | - | - | - | - | - | 1,150 | S | R$ 154,56 |
| 4 | 650,00 | R$ 100.000,00 | R$ 153,85 | 1,10 | 0,90 | 1,07 | 1,10 | 1,00 | - | - | - | - | - | 1,270 | S | R$ 175,85 |
| 5 | 687,50 | R$ 125.000,00 | R$ 181,82 | 1,10 | 0,90 | 1,04 | 1,10 | 1,00 | - | - | - | - | - | 1,240 | S | R$ 202,91 |

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

### HOMOGENEIZAÇÃO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 189,18** | **R$ 132,42** | **R$ 245,93** |

### SANEAMENTO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 189,18** | **R$ 172,92** | **R$ 205,43** |

| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
|---|---|---|---|
| **23.7583** | **12.5509** | **1.53** | **0.1719** |

### DETALHAMENTO DOS VALORES

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área do terreno (m²) | Valor unitário(R$/m²) | Valor parcial (R$) | |
| **504,00** | **R$ 189,18** | **R$ 95.344,32** | |
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R$/m²) | Valor parcial (R$) | |
| **299,31** | **R$ 2.212,95** | **R$ 662.358,78** | |

### QUADRO DE RESUMO

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação | **R$ 757.703,10** |
| Fator de ajuste do mercado | **1.0** |
| Valor de avaliação ajustado | **R$ 758.000,00** |
| Fator de liquidez | **0,7000** |
| Valor de venda forçada | **R$ 530.000,00** |

### AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 758.000,00**

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 15 de Junho de 2026

**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

Logradouro a direita

Logradouro a esquerda

Identificação do logradouro

Vizinho à direita

Vizinho à esquerda

Vizinho à frente

Identificação vizinho à frente

Croqui do terreno