

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010251046	Data Solicitação 02/07/2024
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente RENAN MAGALHÃES DOS SANTOS	CPF/CNPJ 063.654.461-36	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Roseira	Número 1853	Complemento Lote 13 - Quadra 14	
Bairro RES DOS GIRASSOIS - UNIÃO	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79091848
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 63.532	Núm. Registro de Imóveis 2	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
333,91m²	68,24m²
R\$ 511,50/m²	R\$ 2.932,62/m²
R\$ 170.796,37	R\$ 200.122,04
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 371.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 259.000,00	

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 2020	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 68.24
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 68.24
21 - Área Averbada (em m²) 68.24	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
Banheiro social	1	revestimento cerâmico	pintura	pintura/laje
Dormitório	2	revestimento cerâmico	pintura	pintura/laje
Sala de estar/ visitas	1	revestimento cerâmico	pintura	pintura/laje
Cozinha	1	revestimento cerâmico	pintura	pintura/laje
Área de Serviço Descoberta	1	revestimento cerâmico	pintura	pintura/laje
Garagem	1	grama/terra	sem	sem

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Cascalho

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosLazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Em Desenvolvimento

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)

333.91

04 - Testada/Frente (em metros)

16.09

05 - Fundos (em metros)

16

06 - Lado Direito (em metros)

21.75

07 - Lado Esquerdo (em metros)

19.98

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 - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

sem acompanhante

03 - Contato Telefônico Acompanhante

sem acompanhante

04 - Observações Finais

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados. Imóvel sem numeração na fachada, foi identificado com o laudo anterior.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 420.000,00



Endereço			
Rua Zacarias de Paula Nantes, 0 , Parque Residencial União			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1
Área privativa	Valor		
175,00	R\$ 420.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.ksafacil.com/imovel/casa-com-3-dormitorios-a-venda-175-m-por-r-420-000-00-conjunto-uniao-ii-campo-grande-ms/CA6393_KSAFC			

AMOSTRA 2

R\$ 430.000,00



Endereço			
Rua Alcides Guimarães Pereira, 83 , Parque Residencial União			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	3
Área privativa	Valor		
96,00	R\$ 430.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-area-de-servico-parque-residencial-uniao-campo-grande-ms-96m2-id-2720105862/			

AMOSTRA 3

R\$ 450.000,00



Endereço			
Rua Antônio João Escobar, 1024 , Parque Residencial União			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	2
Área privativa	Valor		
178,00	R\$ 450.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
365,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-parque-residencial-uniao-campo-grande-ms-178m2-id-2663447676/			

AMOSTRA 4

R\$ 500.000,00



Endereço			
Rua Dinarte Antunes Moreira, 431 , Parque Residencial União			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
105,00	R\$ 500.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-parque-residencial-uniao-campo-grande-ms-105m2-id-2649025157/			

AMOSTRA 5

R\$ 250.000,00



Endereço
Rua Maria Carlota Giordano, 0, Parque Residencial dos Girassóis

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 250.000,00

Área do terreno
458,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL

https://www.vempracasa.com/imovel/venda/vendo-terreno-de-esquina-otima-localizacao/111561/RESULTADO_BUSCA

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Método Evolutivo

I

I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Nova Regular	60	16,67	0,093	20	0,074
1	20	Nova Regular	60	33,33	0,211	20	0,169
2	15	Nova Regular	60	25,00	0,149	20	0,119
3	15	Nova Regular	60	25,00	0,149	20	0,119
4	15	Nova Regular	60	25,00	0,149	20	0,119
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	68,24	R\$ 1.666,83	1,90	0,074	R\$ 2.932,62	R\$ 200.122,04
1	175,00	R\$ 1.666,83	1,25	0,169	R\$ 1.731,42	R\$ 302.998,44
2	96,00	R\$ 1.666,83	2,15	0,119	R\$ 3.157,23	R\$ 303.093,70
3	178,00	R\$ 1.666,83	0,90	0,119	R\$ 1.321,63	R\$ 235.250,05
4	105,00	R\$ 1.666,83	2,49	0,119	R\$ 3.656,51	R\$ 383.933,37
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	200,00	R\$ 117.001,56	R\$ 585,01	1,00	0,90	1,00	0,93	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 489,65
2	200,00	R\$ 126.906,30	R\$ 634,53	1,00	0,90	1,00	0,93	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 531,10
3	365,00	R\$ 214.749,95	R\$ 588,36	1,00	0,90	1,00	1,02	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 540,11
4	200,00	R\$ 116.066,63	R\$ 580,33	1,00	0,90	1,00	0,93	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 485,74
5	458,00	R\$ 250.000,00	R\$ 545,85	1,00	0,90	1,00	1,04	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 510,92

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 511,50	R\$ 358,05	R\$ 664,96

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 511,50	R\$ 494,94	R\$ 528,07
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
24.2084	4.7328	1.53	0.0648

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
333,91	R\$ 511,50	R\$ 170.796,37
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
68,24	R\$ 2.932,62	R\$ 200.122,04

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 370.918,41
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 371.000,00
Fator de liquidez	0,6981
Valor de venda forçada	R\$ 259.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 371.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 19 de Agosto de 2024



ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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.

03/07/2024 14:46

20°29'9"S / 54°40'10"W



Foto da fachada

03/07/2024 14:41

20°29'9"S / 54°40'10"W



Nome da rua

03/07/2024 14:41

20°29'9"S / 54°40'10"W



Foto da rua Antônio da S. Bartuira

03/07/2024 14:42

20°29'9"S / 54°40'10"W



Foto da Rua Antônio da S. Bartuira

03/07/2024 14:43

20°29'9"S / 54°40'10"W



Foto da placa com nome da rua

03/07/2024 14:44

20°29'9"S / 54°40'10"W



Foto da rua Av. Roseira

03/07/2024 14:44

20°29'9"S / 54°40'10"W



Foto da rua Av. Roseira

03/07/2024 14:45

20°29'9"S / 54°40'11"W



Foto da Fachada

03/07/2024 14:47

20°29'8"S / 54°40'10"W



Foto lote vizinho, n. 1533

03/07/2024 14:48

20°29'9"S / 54°40'11"W



Foto lote vizinho, n. 842



Croqui



Croqui de localização