

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010530874	Data Solicitação 04/05/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente JOSE LUIZ LEITE DA SILVA	CPF/CNPJ 910.085.221-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Tupacreretã	Número 437	Complemento Lote 22 da Quadra 08	
Bairro Jardim Tijuca	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79092350
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 34.014	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE CAMPO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
480,00m²	217,57m²
R\$ 603,47/m²	R\$ 3.568,77/m²
R\$ 289.663,22	R\$ 776.456,54
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.066.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 746.000,00	

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		10		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
0		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		01		
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		217,57		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		217,57		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
217,57		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		-	-	-

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
Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
480,00	12,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
12,00	40,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
40,00	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	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	
Avaliação válida para o imóvel residencial, situado à Rua Tupaceretã, nº 437, Lote 22 da Quadra 08, Jardim Tijuca, Município de Campo Grande/MS. Coordenada: 20°30'25.1"S 54°39'28.9"W.	
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 480,00m² e área total construída, averbada, de 217,57m².	
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 reedificação, 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.	

AMOSTRAS

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

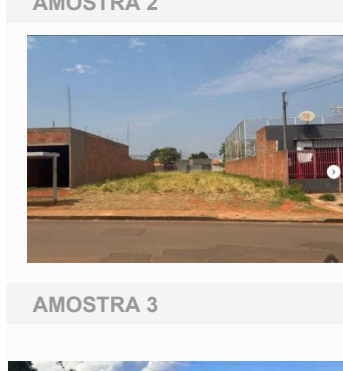


Endereço

Rua Xavantes, 603/20°30'40.1"S 54°39'31.7"W , Jardim Tijuca

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	3
Área privativa	Valor		
75,00	R\$ 385.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	Popular	Terreno Plano	
URL			
https://senzano.com.br/imovel/casa-terrea-em-jardim-tijuca-5553937317888000			

AMOSTRA 2

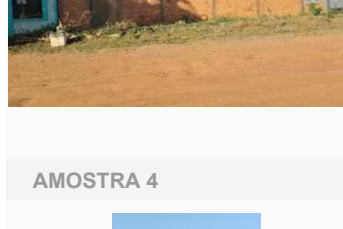


Endereço

Rua Panambi Vera, 900/20°30'18.0"S 54°39'43.1"W , Jardim Tijuca

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 350.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
480,00	Popular	Terreno Plano	
URL			
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-ms-campo-grande-tijuca/648011			

AMOSTRA 3

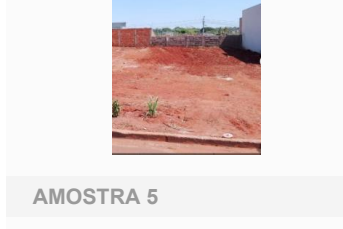


Endereço

Rua Apetubas, 844/20°30'51.2"S 54°39'52.6"W , Jardim Tijuca

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 250.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
468,00	Popular	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-tijuca-bairros-campo-grande-468m2-venda-RS250000-id-2885141984/			

AMOSTRA 4

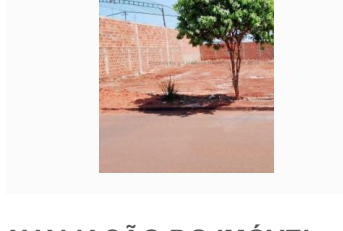


Endereço

R. Severino Lisboa Frota, 97/20°30'55.7"S 54°40'12.9"W , Jardim Tijuca

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 160.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
250,00	Popular	Terreno Plano	
URL			
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-ms-campo-grande-tijuca/642141			

AMOSTRA 5



Endereço

R. Severino Lisboa Frota, 107/20°30'56.0"S 54°40'13.0"W , Jardim Tijuca

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 160.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
250,00	Popular	Terreno Plano	
URL			
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-ms-campo-grande-tijuca/642141			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mostrar detalhes

Comparar imóveis

Salvar favoritos

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								
3								
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	217,57	R\$ 1.812,32	2,15	0,084	R\$ 3.568,77	R\$ 776.456,54	
1	75,00	R\$ 1.812,32	1,90	0,006	R\$ 3.422,75	R\$ 256.706,07	
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
1	150,00	R\$ 128.293,93	R\$ 855,29	1,00	0,90	0,86	1,00	-	-	-	-	-	-	0,860
2	480,00	R\$ 350.000,00	R\$ 729,17	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000
3	468,00	R\$ 250.000,00	R\$ 534,19	1,10	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090
4	250,00	R\$ 160.000,00	R\$ 640,00	1,10	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020
5	250,00	R\$ 160.000,00	R\$ 640,00	1,10	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)														

5	R\$ 603,47	R\$ 422,43	R\$ 784,50
SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 603,47	R\$ 564,41	R\$ 642,52
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade

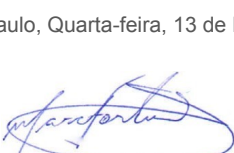
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
480,00	R\$ 603,47	R\$ 289.663,22
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
217,57	R\$ 3.568,77	R\$ 776.456,54

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 1.066.119,75
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.066.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 746.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.066.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 13 de Maio 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 do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Logradouro



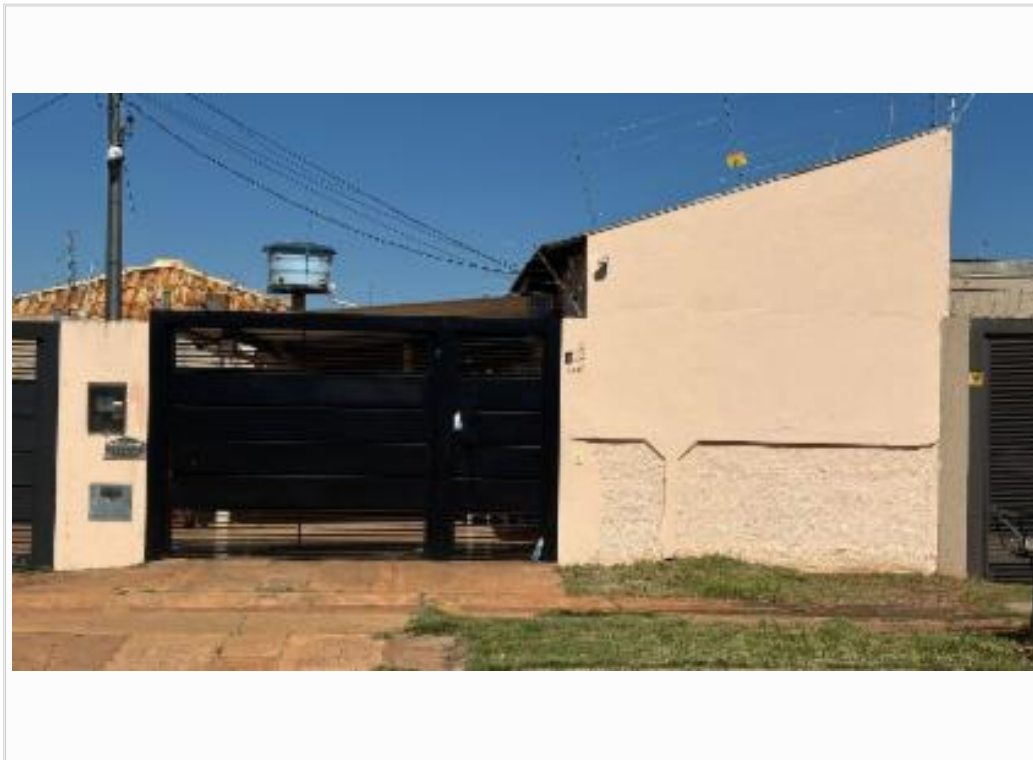
Logradouro



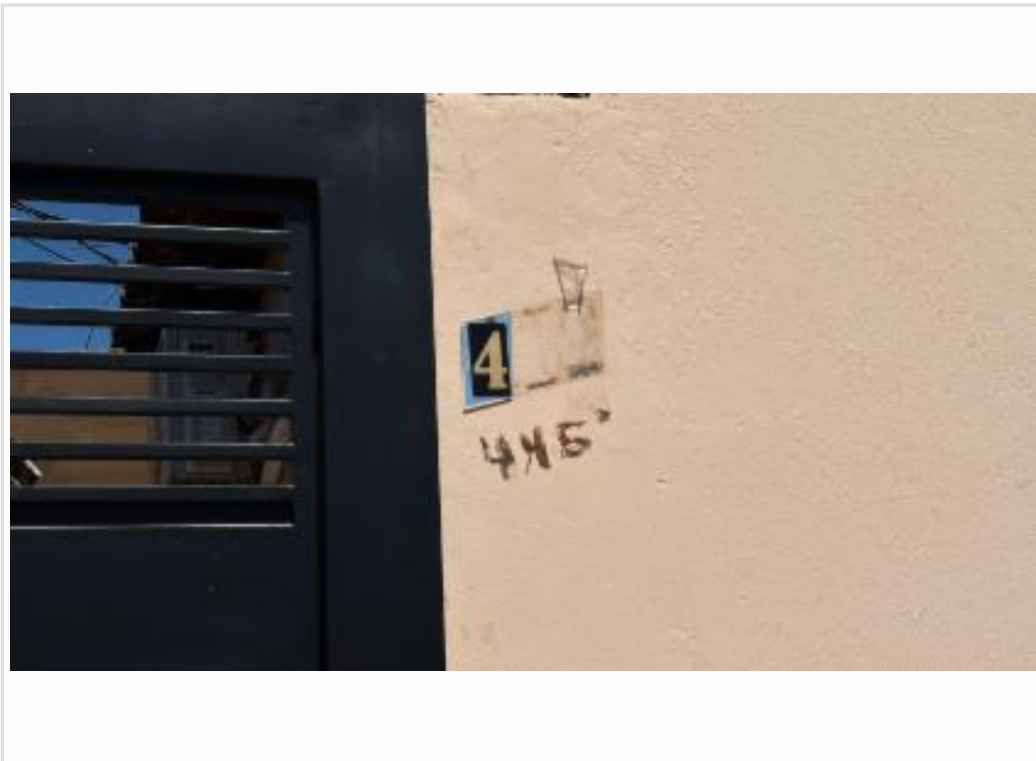
Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda



Croqui do terreno