

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010504356	Data Solicitação 02/04/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente ALINE DE LEMO PEREIRA	CPF/CNPJ 411.276.138-47	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Treze de Junho	Número 677	Complemento Apartamento 123	
Bairro Centro	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79002430
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 39.118	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI CAMPO GRANDE -	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
129,94m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 3.736,11/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 485.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 388.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
05 - Ano Construção 0	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 01
11 - N° de Banheiros 00	12 - N° de Dormitórios 00
13 - N° de Vagas Cobertas 00	14 - N° de Vagas Descobertas 00
15 - N° de Vagas Privativas 00	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 129,94
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 129,94
21 - Área Averbada (em m²) 129,94	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 12	02 - Unidades por Andar 6
03 - N° Total de Unidades 72	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo	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 - Fração ideal (em %) 0,02	

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 Não foi possível verificar se as áreas constadas na matrícula e IPTU condiz com o local, visto que, foi realizado vistoria externa.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi possível verificar se as áreas constadas na matrícula e IPTU condiz com o local, visto que, foi realizado vistoria externa.
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? Não	10 - Observações Não foi possível verificar se o imóvel tem sinais de reforma, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.
11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	12 - Observações Não foi possível verificar se o imóvel está bem conservado e sem vícios construtivos, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.
13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
15 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
19 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	20 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	
04 - Observações Finais	

Avaliação válida para o apartamento 123, localizado no 12º andar, integrante do Edifício Campo Grande, situado à Rua Treze de junho, nº 677, Centro, Município de Campo Grande/MS. Coordenada de localização: 20°27'36.0"S 54°36'28.9"W

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 verificar se as áreas constadas na matrícula e IPTU condiz com o local, visto que, foi realizado vistoria externa.

Dados extraídos das Matrículas nº 39.118 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande - MS e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme matrículas, o apartamento possui área privativa de 129,94m², área comum de 24,47m², área total de 154,41m² e fração ideal de 0,02%.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua 13 de Junho, 677/Edifício Compo Grande , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
78,96	R\$ 350.000,00	R\$ 4.432,62	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
URL	https://senzano.com.br/imovel/apartamento-em-centro-5515552766820352		

AMOSTRA 2



Endereço

Rua 13 de Junho, 677/Edifício Compo Grande , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
90,84	R\$ 440.000,00	R\$ 4.843,68	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
URL	https://senzano.com.br/imovel/apartamento-em-centro-4587771279179776		

AMOSTRA 3



Endereço

Rua Quinze de Novembro, 1833/- , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	4	4	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
126,00	R\$ 570.000,00	R\$ 4.523,81	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Alto	Regular	
URL	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-ms-campo-grande-centro-RS570000/id-38244365/		

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Abrão Júlio Rahe, 430/- , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	5	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
109,00	R\$ 540.000,00	R\$ 4.954,13	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Alto	Regular	
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campo-grande-com-garagem-109m2-venda-RS540000-id-2792049330/		

AMOSTRA 5



Endereço

-, -/Residencial Jardim Afonso Pena , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
80,00	R\$ 320.000,00	R\$ 4.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
URL	https://www.ksafacil.com/imovel/apartamento/venda/campo-grande/ms/centro/AP0697_KSAFC		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	78,96	R\$ 4.432,62	0,90	1,00	1,13	1,00	1,05	0,94	-	-	-	1,120	S	R\$ 4.468,09
2	90,84	R\$ 4.843,68	0,90	0,95	1,00	1,00	1,05	0,96	-	-	-	0,960	S	R\$ 4.184,94
3	126,00	R\$ 4.523,81	0,90	0,90	1,00	0,83	1,05	0,99	-	-	-	0,770	S	R\$ 3.135,00
4	109,00	R\$ 4.954,13	0,90	0,90	1,00	0,83	1,00	0,96	-	-	-	0,690	S	R\$ 3.076,51
5	80,00	R\$ 4.000,00	0,90	0,95	1,13	0,83	1,21	0,94	-	-	-	1,060	S	R\$ 3.816,00
		R\$ 4.550,85												R\$ 3.736,11

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.736,11	R\$ 2.615,28	R\$ 4.856,94

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.736,11	R\$ 3.311,55	R\$ 4.160,67

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
620.4876	16.6079	1.53	0.2273

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
129,94	R\$ 3.736,11	R\$ 485.469,86

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

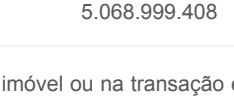
Valor de avaliação	R\$ 485.469,86
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 388.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 485.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 12 de Abril 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



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Identificação do avaliando