


IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCUS VINICIUS VITO ALVES		Nº CPF / CNPJ 03540139125		Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 357.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010375859	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 88.067	
Logradouro R RUFINO DE SOUZA		Nº 60		Andar 0	
Bairro/Setor PARQUE RESIDENCIAL UNIAO II		Cidade CAMPO GRANDE		UF MS	
				Complemento LT14 QD 66	
				CEP 79091-380	
				Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Terra		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b> Jardim São Conrado/Vila Anahy/Bonjardim		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 200,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> 0		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> 0	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input checked="" type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b> Nº de Pavimentos: 0 Nº Unidades Por Andar: 0 Nº Total de Unidades no condomínio: 0 Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano					
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 15 <b>Ano Construção</b> 0	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 78,95 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 78,95 m <sup>2</sup> Área Averbada: 78,95 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Nº Dormitórios 1</b> <b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	

Manifestações sobre a garantia		
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?		
<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não		
<b>Questões Complementares</b>		
	Sim	Não
Data da Vistoria: 08/01/2024		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Trata-se de imóvel isolado.		
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Trata-se de imóvel isolado.		
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Observações Finais**

✓ Informações extraídas da matrícula nº 88.067 do Registro de Imóveis de Campo Grande - MS: Terreno com 200,00 m² e Área Construída com 78,95 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 04920220148: Não informa Área Construída. ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 78,95 m² e Terreno com 200,00 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 80.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.900,00 a R\$4.800,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. ✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	<b>Logradouro R DINARTE ANTUNES MOREIRA</b> Nº 431	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 0.78 km	
	Bairro/Setor PARQUE RESIDENCIAL UNIAO	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79091-521	Latitude -20.479832	Longitude -54.668834	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Perez Imóveis		Telefone (67) 3324-1040	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00	Data Venda / Oferta 08/01/2024	Valor m² R\$ 4.761,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 105,00
	Área Privativa 105		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
2	<b>Logradouro R JOSE GARCIA LOPES FILHO</b> Nº 0	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 1.61 km	
	Bairro/Setor PARQUE RESIDENCIAL UNIAO	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79091-440	Latitude -20.476038	Longitude -54.663027	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Negócios Imobiliários		Telefone (67) 99264-9627	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 700.000,00	Data Venda / Oferta 08/01/2024	Valor m² R\$ 4.794,52	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 146,00
	Área Privativa 146		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
3	<b>Logradouro R MODESTO JOSE DOS SANTOS</b> Nº 0	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 0.27 km	
	Bairro/Setor PARQUE RESIDENCIAL UNIAO	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79091-410	Latitude -20.484560	Longitude -54.671190	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Cléber N. B. Sousa		Telefone (67) 99802-4595	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 08/01/2024	Valor m² R\$ 4.333,33	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 90,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
4	<b>Logradouro R GENERAL ANGELO IRULEGUI DA CUNHA</b> Nº 200	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 1.13 km	
	Bairro/Setor JARDIM SAO CONRADO	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79093-210	Latitude -20.496848	Longitude -54.670296	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Ana Maria da Silva		Telefone (67) 99288-8933	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 475.000,00	Data Venda / Oferta 08/01/2024	Valor m² R\$ 3.958,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 220,00	Área da Edificação (m²) 120,00
	Área Privativa 120		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
5	<b>Logradouro R PROFESSOR DELVING</b> Nº 1257	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 0.89 km	
	Bairro/Setor JARDIM SAO CONRADO	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79093-190	Latitude -20.492760	Longitude -54.677790	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Ksa Fácil Imóveis		Telefone (67) 3213-4243	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 08/01/2024	Valor m² R\$ 4.158,42	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 220,00	Área da Edificação (m²) 101,00
	Área Privativa 101		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		

Tabela de homogeneização						
Grau de Fundamentação: II			Grau de Precisão: III			
Metodologia:						
Fatores:						
Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 200,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 78,95		Valor m²: R\$ 4.531,20		Valor Edificação: R\$ 357.738,07		
Valor de Liquidez: R\$ 282.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 358.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 358.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 358.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta e oito mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
88.067	0	Indefinido		78,95	R\$ 358.000,00	R\$ 282.000,00
Valor Imóvel	R\$ 358.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta e oito mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA			Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD		CREA / CAU CREA-506.226.509-6	
Local e Data SAO PAULO 10/01/2024						

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vista da Rua 1  
**Data Foto** 08/01/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vista da Rua 2  
**Data Foto** 08/01/2024



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 08/01/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho Esquerdo  
**Data Foto** 08/01/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho Direito  
**Data Foto** 08/01/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho Frontal.  
**Data Foto** 08/01/2024

Fotos da Amostra 1



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 08/01/2024

Fotos da Amostra 2



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 08/01/2024

Fotos da Amostra 3



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 08/01/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/01/2024

Fotos da Amostra 5

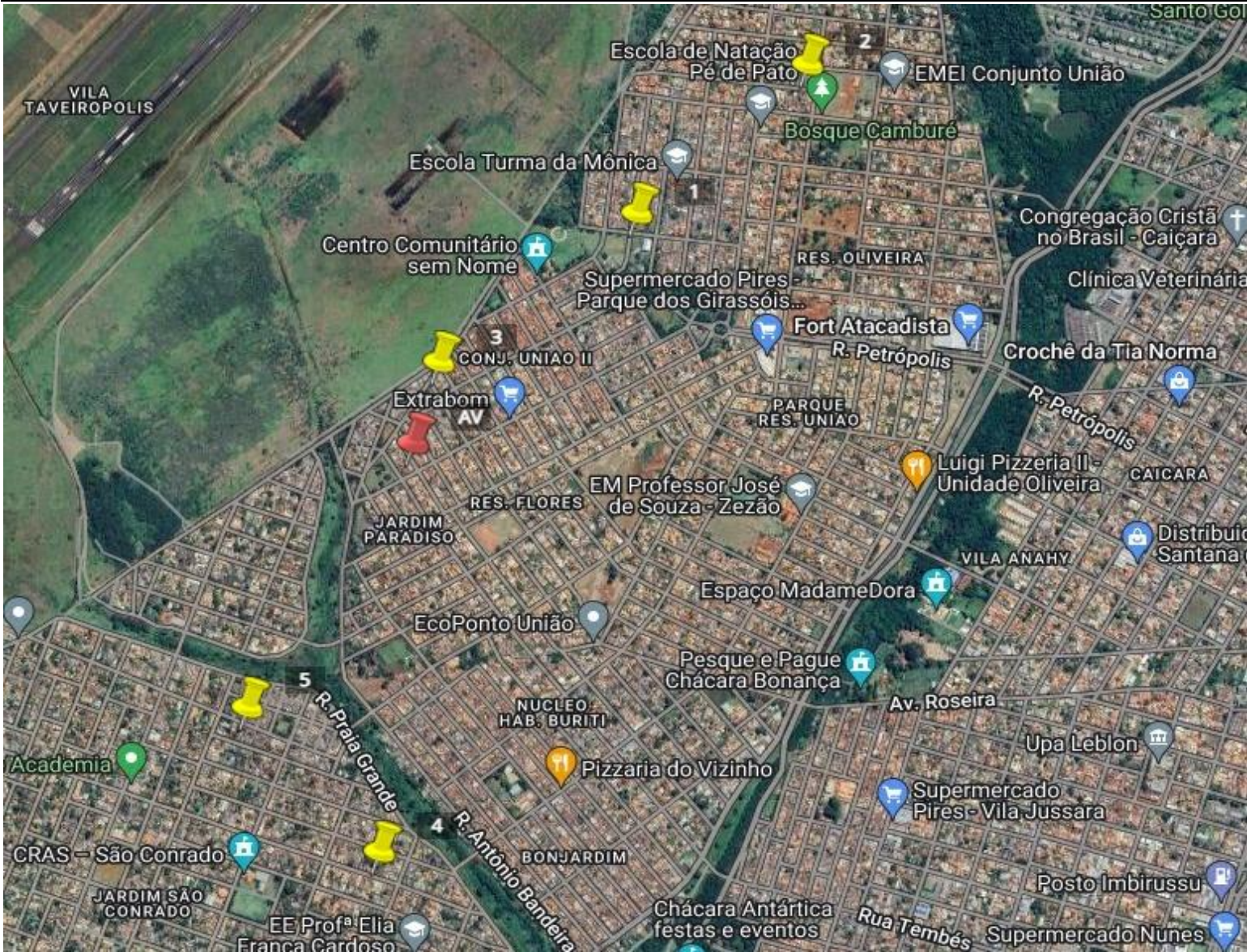


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/01/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010375859

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: R RUFINO DE SOUZA, 60

Andar:

Complemento: LT14 QD 66

CEP: 79091-380

Bairro: PARQUE RESIDENCIAL UNIAO

Cidade: Campo Grande - MS

**Imóvel Avaliando**

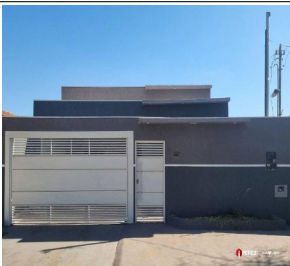
Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15


Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: C


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Dinarte Antunes Moreira, 431				
	CEP: 79091-521	Bairro: Parque Residencial União	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Perez Imóveis	Contato:	Telefone: (67) 3324-1040		
	Área Construída: 105,00 m <sup>2</sup>	Data: 08/01/2024	Valor: R\$ 500.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM3QjN5MzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM3QjN5MzN</a>				


## Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua José Garcia Lopes Filho, S/N				
	CEP: 79091-440	Bairro: Parque Residencial União	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Negócios Imobiliários	Contato:	Telefone: (67) 9926-49627		
	Área Construída: 146,00 m <sup>2</sup>	Data: 08/01/2024	Valor: R\$ 700.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM3QjN5MzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM3QjN5MzN</a>				


## Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Modesto José dos Santos, S/N				
	CEP: 79091-410	Bairro: Parque Residencial União	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária:	Contato: Cléber N. B. Sousa	Telefone: (67) 9980-24595		
	Área Construída: 90,00 m <sup>2</sup>	Data: 08/01/2024	Valor: R\$ 390.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN3QjN5MzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN3QjN5MzN</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua General Ângelo Irulegui da Cunha, 200				
	CEP: 79093-210	Bairro: Jardim São Conrado	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:	Contato: Ana Maria da Silva	Telefone: (67) 9928-88933		
	Área Construída: 120,00 m <sup>2</sup>	Data: 08/01/2024	Valor: R\$ 475.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN3QjN5MzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN3QjN5MzN</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Professor Delving, 1257				
	CEP: 79093-190	Bairro: Jardim São Conrado	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Ksa Fácil Imóveis	Contato:	Telefone: (67) 3213-4243		
	Área Construída: 101,00 m <sup>2</sup>	Data: 08/01/2024	Valor: R\$ 420.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN3QjN5MzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN3QjN5MzN</a>				

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	500.000,00	105,00	0,9	4.285,71	75	1,0000	1,1643	1,0363	1,0739	1,0000	1,0000	1.000,38	5.286,09	1,2334	5.286,09
2	700.000,00	146,00	0,9	4.315,07	75	1,0000	0,9159	1,0799	1,1661	1,0000	1,0000	789,48	5.104,55	1,1830	5.104,55
3	390.000,00	90,00	0,9	3.900,00	75	1,0000	1,1643	1,0333	1,0333	1,0000	1,0000	740,33	4.640,33	1,1898	4.640,33
4	475.000,00	120,00	0,9	3.562,50	75	0,9421	1,0000	1,0537	1,0842	1,0000	1,0000	336,73	3.899,23	1,0945	3.899,23
5	420.000,00	101,00	0,9	3.742,57	75	0,9421	0,9159	1,0635	1,0385	1,0000	1,0000	-16,78	3.725,79	0,9955	3.725,79
AV		78,95													4.531,20

## Resumo dos Resultados

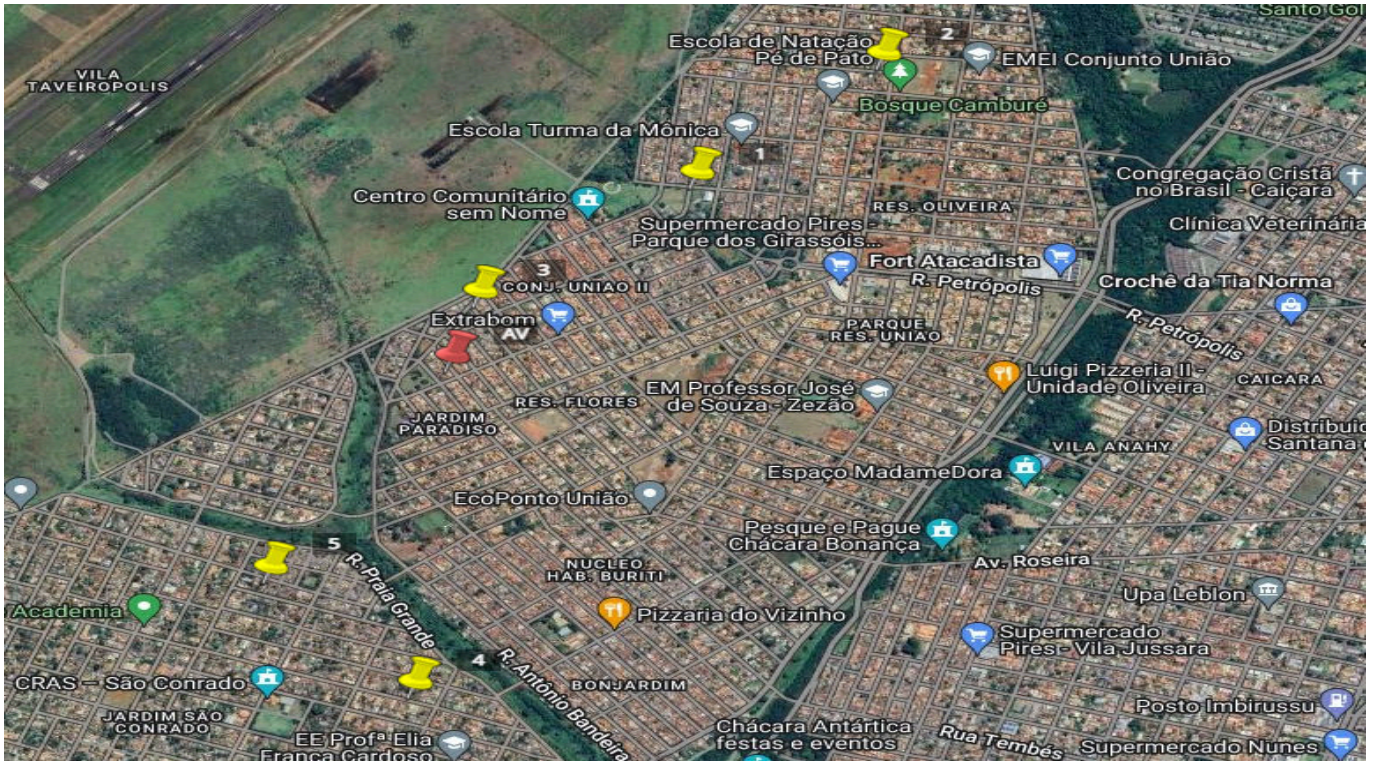
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.531,20	699,87	5.890,56	3.171,84	15,45	21,18	357.738,07

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

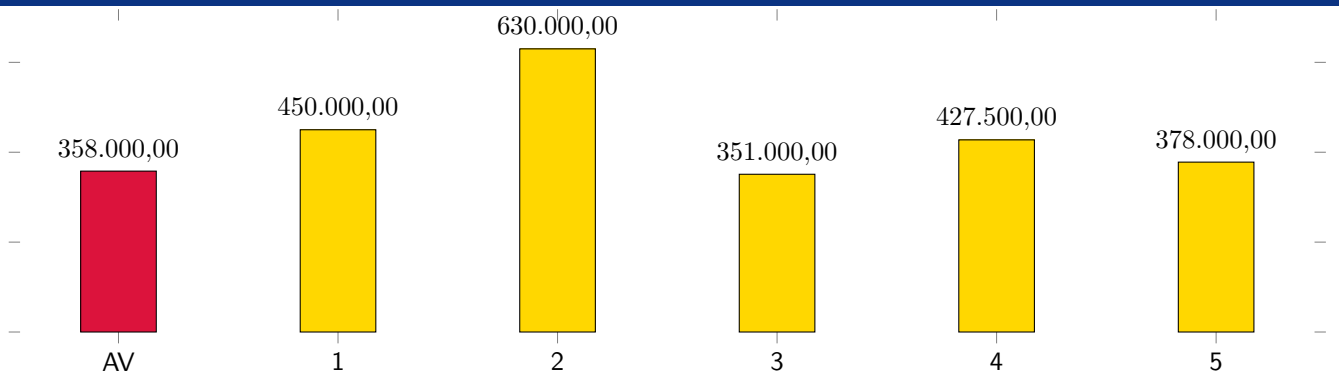
**R\$ 358.000,00**

## Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 358.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.074,00	0,03% ao mês
Manutenc	1.000,00	0,02% ao mês
Comissão ]		0,25% ao mês
Total 1		0,30% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,75%	Taxa Selic
Inflação média ao ano	4,82%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,79%	ao ano
Total 2	0,70%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 78,77% R\$ 282.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Novembro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Outubro).

