

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010305496	Data Solicitação 07/11/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Anderson Jesus De Souza		CPF/CNPJ 077.615.817-11

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Felopa Aurora Aranda	Número 46	Complemento Quadra 27	
Bairro Boa Esperança	Município Ladário	UF MS	CEP 79370000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4847	Núm. Registro de Imóveis 2	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 281.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 197.000,00

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 0	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 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 134.63
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 134.63
21 - Área Averbada (em m²) 134.63	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

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

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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

Antigo

11 - Limites do Bairro

Boa Esperança, Nova Ladário

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

200

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

20

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-





03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 350.000,00		
	Endereço Rua Fernandes Viêira, 62 , St. 1			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 260,00	Valor R\$ 350.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 450,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-centro/496978			
AMOSTRA 2		R\$ 275.000,00		
	Endereço Av. do Contorno, s/n , Centro			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 120,00	Valor R\$ 275.000,00		
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular Reparos simples	
	Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-centro/366669			
AMOSTRA 3		R\$ 250.000,00		
	Endereço Rua Oriental, 1078 , Cristo Redentor			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 143,00	Valor R\$ 250.000,00		
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 392,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-cristo-redentor/511546			
AMOSTRA 4		R\$ 410.000,00		
	Endereço Rua Cuiabá, 2573 , Dom Bosco			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 180,00	Valor R\$ 410.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 484,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-dom-bosco/289544			

AMOSTRA 5
R\$ 230.000,00

Endereço
Rua Nossa Sra. dos Navegantes, 1214 , St. 3
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
3
Área privativa
150,00
Valor
R\$ 230.000,00
Idade aparente
40
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Regular|Reparos simples
Área do terreno
500,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
<https://www.corumbaimoveis.com/product-page/venda-157-lad%C3%A1rio-2-su%C3%ADtes>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Outra
Grau de precisão
III
Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 281.000,00
Fator de liquidez 0,7000
Valor de venda forçada R\$ 197.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 281.000,00

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 4.847 do Registro de Imóveis de Corumbá - MS: Terreno com 200,00 m² e Construção com 134,63 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 01.08.027.190.1: Terreno com 200,00 m² - não informa área construída.
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 134,63 m² e área de terreno de 200,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$45.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.300,00 a R\$2.200,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Trata-se de imóvel localizado em Ladário, município brasileiro do estado do Mato Grosso do Sul, com população estimada em 21.522 habitantes (IBGE 2022). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Também foi possível observar a inexistência de imobiliárias e corretores autônomos na cidade, onde para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para a cidade vizinha de Corumbá, que possui similares características mercadológicas.

- 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 5 de Dezembro de 2024



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

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



Identificação numérica



Vista da rua lado esquerdo



Vizinho lateral esquerda



Vista da rua lado direito



Vizinho lateral direita



Medidor energia



Hidrômetro

OS: 0010305496

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Felopa Aurora Aranda, 46

Andar:

Complemento:

CEP: 79370-000

Bairro:Boa Esperança

Cidade: Ladário - MS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: B


AvaliaçãoÁrea (m^2): 134,63Unitário (R\$/ m^2): 2.087,67

Valor (R\$): 281.063,35


Valor adotado (R\$):
281.000,00

OS: 0010305496


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Fernandes Viêira, 62				
	CEP: 79370-000	Bairro: St. 1	Cidade: Ladário - MS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Priscila Moya	Contato:	Telefone: (67) 9820-77627		
	Área Construída: 260,00 m ²	Data: 11/11/2024	Valor: R\$ 350.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM5kTMzkT0				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Av. do Contorno, s/n				
	CEP: 79370-000	Bairro: Centro	Cidade: Ladário - MS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: D		
	Imobiliária: Corumbá Imóveis	Contato:	Telefone: (67) 3013-1800		
	Área Construída: 120,00 m ²	Data: 11/11/2024	Valor: R\$ 275.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM5kTMzkT0				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Oriental, 1078				
	CEP: 79311-092	Bairro: Cristo Redentor	Cidade: Corumbá - MS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Ferreira Gomes Imóveis	Contato:	Telefone: (67) 3045-6164		
	Área Construída: 143,00 m ²	Data: 11/11/2024	Valor: R\$ 250.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM5kTMzkT0				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Cuiabá, 2573				
	CEP: 79333-090	Bairro: Dom Bosco,	Cidade: Corumbá - MS		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Alba Maria Morales Alencar Scuttá	Contato:	Telefone: (67) 9921-88852		
	Área Construída: 180,00 m ²	Data: 11/11/2024	Valor: R\$ 410.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM5kTMzkT0				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Nossa Sra. dos Navegantes, 1214				
	CEP: 79370-000	Bairro: St. 3	Cidade: Ladário - MS		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 40 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: D		
	Imobiliária: Corumbá Imóveis	Contato:	Telefone: (67) 3013-1800		
	Área Construída: 150,00 m ²	Data: 11/11/2024	Valor: R\$ 230.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN5kTMzkT0				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	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 ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	350.000,00	260,00	0,95	1.278,85	80	1,1144	1,1319	1,0857	0,9625	1,0000	1,0000	313,75	1.592,60	1,2453	1.592,60
2	275.000,00	120,00	0,95	2.177,08	80	1,3128	1,1319	0,9716	0,8171	1,0000	1,0000	314,51	2.491,59	1,1445	2.491,59
3	250.000,00	143,00	0,95	1.660,84	80	1,2580	1,1319	1,0152	0,8580	1,0000	1,0000	307,47	1.968,31	1,1851	1.968,31
4	410.000,00	180,00	0,95	2.163,89	80	1,1144	1,1319	1,0370	0,8621	1,0000	1,0000	208,12	2.372,01	1,0962	2.372,01
5	230.000,00	150,00	0,95	1.456,67	80	1,5407	1,1319	1,0274	0,8171	1,0000	1,0000	557,18	2.013,85	1,3825	2.013,85
AV		134,63													2.087,67

Resumo dos Resultados

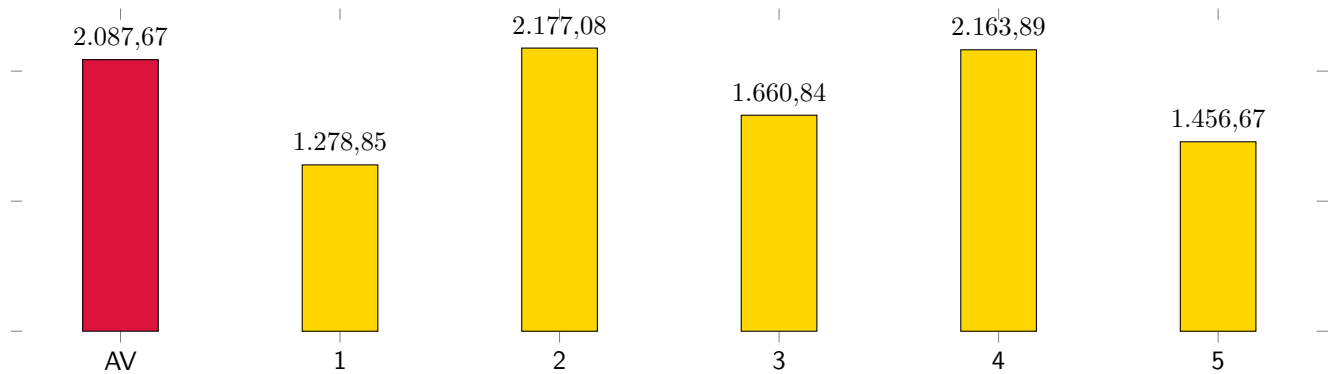
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.087,67	356,76	2.713,97	1.461,37	17,09	23,43	281.063,35

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

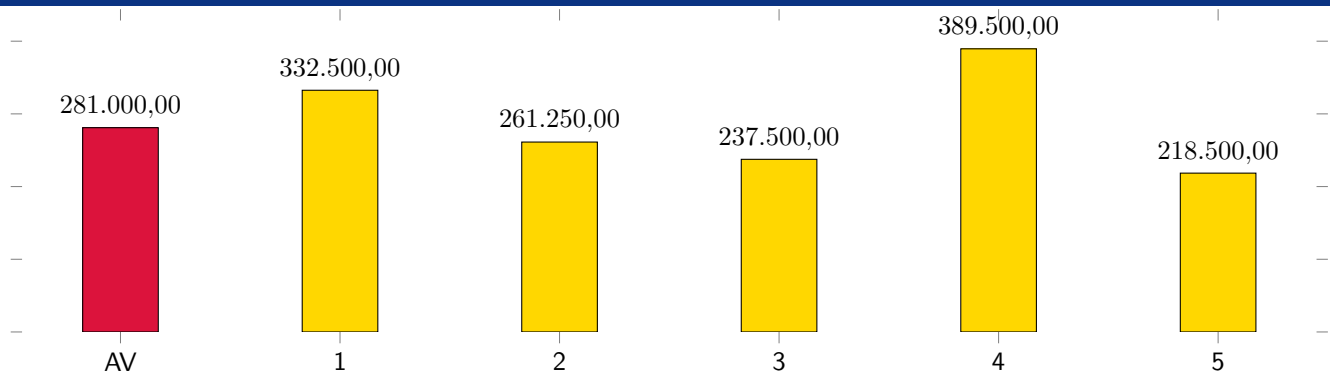
R\$ 281.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta