

## DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010346619</b>	Data Solicitação <b>29/01/2025</b>
Empresa responsável <b>VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	CREA <b>5062265096</b>
Proponente <b>DENIZE LADA</b>	CPF/CNPJ <b>017.456.659-00</b>	

## DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua das Guianas</b>	Número <b>53</b>	Complemento <b>CS 2 COND RES TUPINAMBÁ</b>	
Bairro <b>Vila Ipiranga</b>	Município <b>Campo Grande</b>	UF <b>MS</b>	CEP <b>79080710</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>141288</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2º</b>	IPTU

## RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 552.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 386.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 74.02
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 74.02
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 74.02	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

**24 - Cômodos**

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

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> -	<b>02 - Unidades por Andar</b> -
<b>03 - N° Total de Unidades</b> -	<b>04 - N° de Elevadores</b> -
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> -	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal

**10 - Estado de Conservação**

Bom

**11 - Infraestrutura**

Interfone  
Vigilância Eletrônica

**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**

Piratininga, Vila Ipiranga, Jardim das Nações

**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)**

71.25

**04 - Testada/Frente (em metros)**

7.5

**05 - Fundos (em metros)**

7.5

**06 - Lado Direito (em metros)**

9.5

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

9.5

**08 - Fração ideal (em %)**

12.5

**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\$ 699.000,00**


Endereço  
**Rua das Guianas, 53 , Vila Ipiranga**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor
<b>74,86</b>	<b>R\$ 699.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>10</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>0,01</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL

<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-sobrado-condominio-vila-ipuranga/536273>

**AMOSTRA 2**
**R\$ 690.000,00**


Endereço  
**Rua Domingos Jorge Velho, 53 , Vila Vilas Boas**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>114,00</b>	<b>R\$ 690.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>15</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>0,01</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL

<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-sobrado-condominio-vila-vilas-boas/593762>

**AMOSTRA 3**
**R\$ 645.000,00**


Endereço  
**Rua Genebra, s/n , Vila Margarida**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor
<b>104,25</b>	<b>R\$ 645.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>10</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>0,01</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL

[www.sistema.validar.eng.br/link.php?I=UTN3UjM2ATM](http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?I=UTN3UjM2ATM)

**AMOSTRA 4**
**R\$ 560.000,00**


Endereço  
**Rua Orcirio Thiago de Oliveira, 74 , Mata do Jacinto**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor
<b>89,14</b>	<b>R\$ 560.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>15</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>0,01</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL

[www.sistema.validar.eng.br/link.php?I=YTN3UjM2ATM](http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?I=YTN3UjM2ATM)

**AMOSTRA 5**
**R\$ 749.000,00**

**Endereço**  
**Rua Professora Elisa Silva, 73 , Vila Manoel da Costa Lima**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>93,00</b>	<b>R\$ 749.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>10</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>0,01</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**  
[www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cTN3UjM2ATM](http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cTN3UjM2ATM)
**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Outra</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 552.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 386.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 552.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

- Informações extraídas da matrícula nº 141.288 do Registro de Imóveis de Campo Grande - MS: área construída 74,02 m<sup>2</sup> e fração ideal de 12,50%.
- Informações extraídas da Certidão de Valor Venal nº 08.33.002.032-7: Construção com 74,02 m<sup>2</sup>.
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 74,02 m<sup>2</sup>.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$6.000,00 a R\$9.300,00/m<sup>2</sup> por área privativa, condizente com o valor do m<sup>2</sup> praticado na presente avaliação.
- Imóvel pertencente ao Condomínio Residencial Tupinambá, conforme documentação fornecida.
- 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, Terça-feira, 4 de Fevereiro de 2025



---

**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 do logradouro



Vista da rua lado direito



Vizinho lateral direita



Vista da rua lado esquerdo



Vizinho lateral esquerda



Identificação numérica



Hidrômetro



Medidor de energia



Vista interna do condomínio

OS: 0010346619

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento: Condomínio Residencial Tupinambá

Logradouro: Rua das Guianas, 53

Andar:

Complemento: CS 2

CEP: 79080-710

Bairro: Piratininga

Cidade: Campo Grande - MS

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: B


**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 74,02Unitário (R\$/ $m^2$ ): 7.452,82

Valor (R\$): 551.657,69


Valor adotado (R\$):  
552.000,00

OS: 0010346619


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: R. das Guianas, 53				
	CEP: 79080-710	Bairro: Vila Ipiranga	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Senzano Empreendimentos Imobiliários		Contato:	Telefone:	
	Área Construída: 74,86 m <sup>2</sup>	Data: 04/02/2025	Valor: R\$ 699.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MTN3UjM2ATM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MTN3UjM2ATM</a>				


## Elemento Comparativo 2

	Endereço: R. Domingos Jorge Velho, 53				
	CEP: 79051-350	Bairro: Vila Vilas Boas	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: FTX Negócios Imobiliários		Contato:	Telefone:	
	Área Construída: 114,00 m <sup>2</sup>	Data: 04/02/2025	Valor: R\$ 690.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QTN3UjM2ATM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QTN3UjM2ATM</a>				


## Elemento Comparativo 3

	Endereço: R. Genebra, s/n				
	CEP: 79023-380	Bairro: Vila Margarida	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: RW Imóveis		Contato:	Telefone:	
	Área Construída: 104,25 m <sup>2</sup>	Data: 04/02/2025	Valor: R\$ 645.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UTN3UjM2ATM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UTN3UjM2ATM</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: R. Orcirio Thiago de Oliveira, 74				
	CEP: 79033-520	Bairro: Mata do Jacinto	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Cellence Imóveis		Contato:	Telefone:	
	Área Construída: 89,14 m <sup>2</sup>	Data: 04/02/2025	Valor: R\$ 560.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=YTN3UjM2ATM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=YTN3UjM2ATM</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: R. Profa. Elisa Silva, 73				
	CEP: 79040-780	Bairro: Chácara Cachoeira	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Sérgio Soares Negócios Imobiliários		Contato:	Telefone:	
	Área Construída: 93,00 m <sup>2</sup>	Data: 04/02/2025	Valor: R\$ 749.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=cTN3UjM2ATM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=cTN3UjM2ATM</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	699.000,00	74,86	0,95	8.870,56	80	1,0000	1,0000	1,0028	1,0000	1,0000	1,0000	25,06	8.895,62	1,0028	8.895,62
2	690.000,00	114,00	0,95	5.750,00	80	1,0614	1,1319	1,0555	1,0000	1,0000	1,0000	1.208,25	6.958,25	1,2101	6.958,25
3	645.000,00	104,25	0,95	5.877,70	80	1,0000	1,0000	1,0437	1,0000	1,0000	1,0000	257,07	6.134,77	1,0437	6.134,77
4	560.000,00	89,14	0,95	5.968,14	80	1,0614	1,1319	1,0476	1,0000	1,0000	1,0000	1.206,93	7.175,07	1,2022	7.175,07
5	749.000,00	93,00	0,95	7.651,08	80	1,0000	1,0000	1,0587	1,0000	1,0000	1,0000	449,31	8.100,39	1,0587	8.100,39
AV		74,02													7.452,82

## Resumo dos Resultados

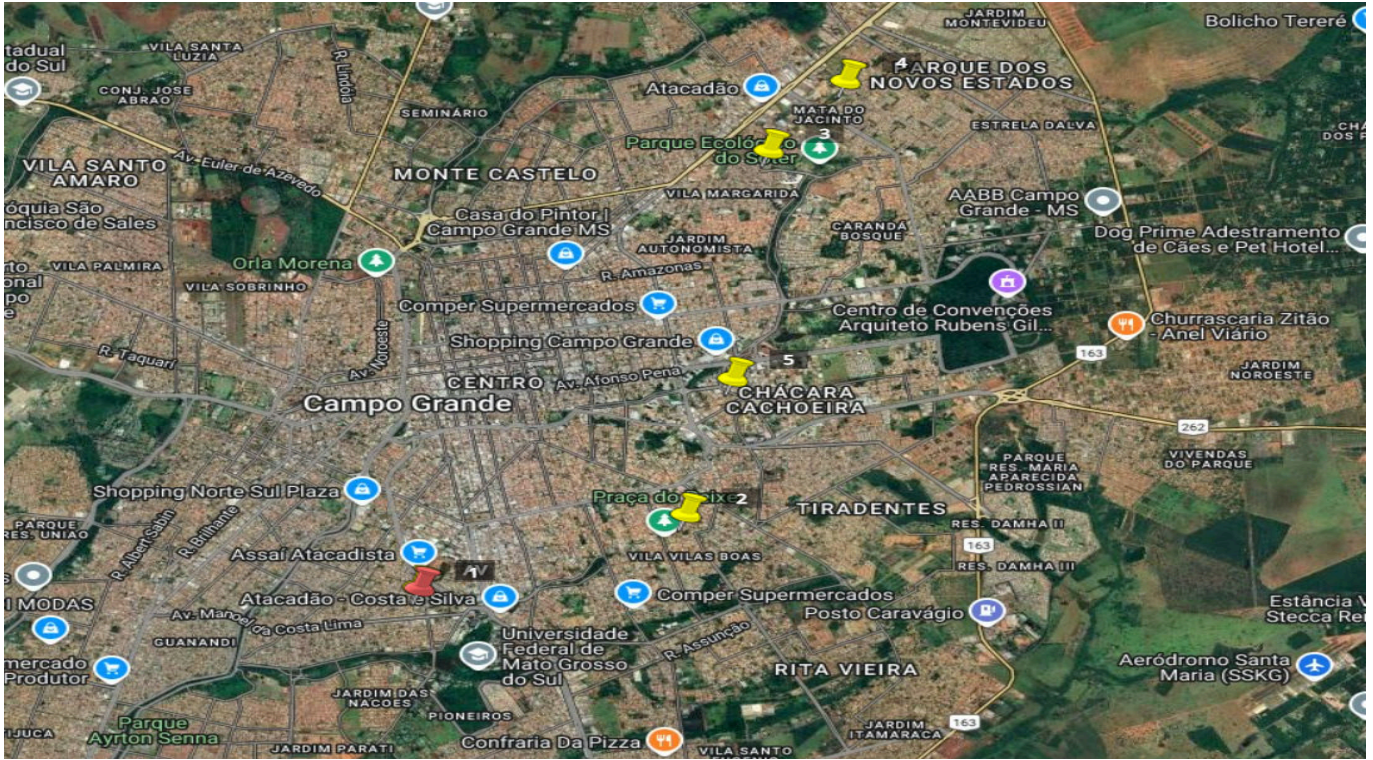
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
7.452,82	1.067,71	9.688,67	5.216,97	14,33	19,64	551.657,69

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

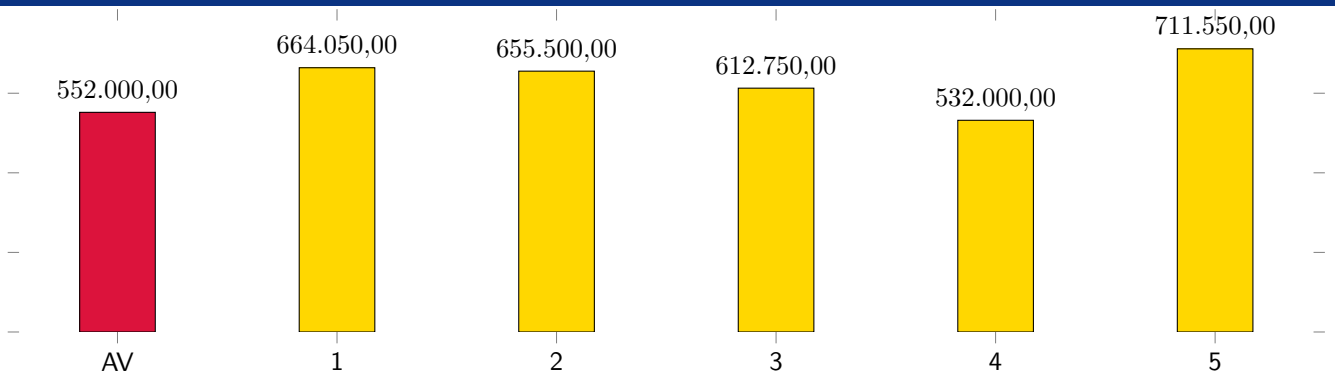
**R\$ 552.000,00**

Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta