

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010330071	Data Solicitação 19/08/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente ROBERTO PEREIRA AQUINO		CPF/CNPJ 847.025.911-34

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Epitácio Pessoa	Número 160	Complemento LOTE 01 QUADRA 27	
Bairro Vila Vilas Boas	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79051090
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 7270	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE CAMPO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 849.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 594.000,00

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) 20		
05 - Ano Construção -		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 1		
11 - N° de Banheiros 1		12 - N° de Dormitórios 1		
13 - N° de Vagas Cobertas 0		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 0		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 179,95		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 179,95		
21 - Área Averbada (em m²) 179,95		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
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 Ônibus 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 -		12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal		
13 - Fatores Valorizantes Nenhum				

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana		02 - Formato Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²) 360,00		04 - Testada/Frente (em metros) 12,00		
05 - Fundos (em metros) 12,00		06 - Lado Direito (em metros) 30,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00		08 - Fração ideal (em %) 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? 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? Não		
05 - Observações IPTU não informa área construída.		06 - O imóvel possui vaga de garagem? Não		
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\$ 850.000,00
		Endereço Rua Epitácio Pessoa, 567, Vila Vilas Boas			
Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2	
Área privativa 172,00		Valor R\$ 850.000,00			
Idade aparente 20		Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
Área do terreno 400,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-vilas-boas-bairros-campo-grande-com-garagem-172m2-venda-RS850000-id-2764710419/?source=ranking%2Crp					
AMOSTRA 2					R\$ 900.000,00
		Endereço Rua Epitácio Pessoa, 390, Vila Vilas Boas			
Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 4	
Área privativa 184,00		Valor R\$ 900.000,00			
Idade aparente 15		Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
Área do terreno 360,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-vila-vilas-boas/565724					
AMOSTRA 3					R\$ 1.100.000,00
		Endereço Rua Epitácio Pessoa, 694, Vila Vilas Boas			
Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3	
Área privativa 199,01		Valor R\$ 1.100.000,00			
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-vila-vilas-boas/562295					
AMOSTRA 4					R\$ 1.100.000,00
		Endereço Rua Doutor Armando Cunha, s/n, Vila Vilas Boas			
Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2	
Área privativa 184,93		Valor R\$ 1.100.000,00			
Idade aparente 10		Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo/Regular		
Área do terreno 360,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-vila-vilas-boas/586066					
AMOSTRA 5					R\$ 1.000.000,00
		Endereço Rua Campos Elíseos, 253, Vila Vilas Boas			
Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2	
Área privativa 190,00		Valor R\$ 1.000.000,00			
Idade aparente 20		Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
Área do terreno 360,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-vila-vilas-boas/431918					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 849.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 594.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 849.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

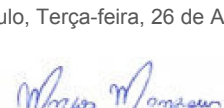
-Informações extraídas da matrícula nº 7.270 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS: Terreno com 360,00 m² e Construção com 179,95 m².
-Informações extraídas do Documento de Arrecadação Municipal nº 05980070010: Áreas não informadas.
-Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 179,95 m² e área de terreno de 360,00 m².
-Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$375.000,00.

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.900,00 a R\$5.900,00/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 do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigmática prevista na NBR 14653.2..

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 26 de Agosto de 2025



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

■ Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação, 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



ID. NUMERICA



FACHADA



FACHADA



PLACA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO À FRENTE



MEDIDOR DE ÁGUA



MEDIDOR DE LUZ

OS: 0010330071

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Eptácio Pessoa, 160

Andar:

Complemento: LOTE 01 QUADRA 27

CEP: 79051-090

Bairro: Vila Vilas Boas

Cidade: Campo Grande - MS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 179,95Unitário (R\$/ m^2): 4.719,60


Valor (R\$): 849.291,89

Valor adotado (R\$):
849.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Epitácio Pessoa, 567				
	CEP: 79051-090	Bairro: Vila Vilas Boas	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Perez Imóveis Rede Lopes		Contato:	Telefone: (67) 3324-6349	
	Área Construída: 172,00 m ²	Data: 21/08/2025	Valor: R\$ 850.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=EzMwAzNwITM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Epitácio Pessoa, 390				
	CEP: 79051-090	Bairro: Vila Vilas Boas	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Black Imóveis		Contato:	Telefone: (67) 3201-7550	
	Área Construída: 184,00 m ²	Data: 21/08/2025	Valor: R\$ 900.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IzMwAzNwITM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Epitácio Pessoa, 694				
	CEP: 79051-090	Bairro: Vila Vilas Boas	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imobiliária Casa X		Contato:	Telefone: (67) 3324-4848	
	Área Construída: 199,01 m ²	Data: 21/08/2025	Valor: R\$ 1.100.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MzMwAzNwITM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Doutor Armando Cunha,				
	CEP: 79051-040	Bairro: Vila Vilas Boas	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Flores Imóveis		Contato:	Telefone: (67) 9928-73960	
	Área Construída: 184,93 m ²	Data: 21/08/2025	Valor: R\$ 1.100.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QzMwAzNwITM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Campos Elíseos, 253				
	CEP: 79051-120	Bairro: Vila Vilas Boas	Cidade: Campo Grande - MS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Ione Caires		Contato:	Telefone: (67) 9994-11898	
	Área Construída: 190,00 m ²	Data: 21/08/2025	Valor: R\$ 1.000.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UzMwAzNwITM				

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 Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Varição Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	850.000,00	172,00	0,9	4.447,67	55	1,0000	1,0933	0,9888	0,9345	1,0000	1,0000	-113,02	4.334,65	0,9746	4.334,65
2	900.000,00	184,00	0,9	4.402,17	55	0,9524	1,0000	1,0056	1,0101	1,0000	1,0000	-46,28	4.355,89	0,9895	4.355,89
3	1.100.000,00	199,01	0,9	4.974,62	55	1,0000	1,0000	1,0255	0,9464	1,0000	1,0000	-139,94	4.834,68	0,9719	4.834,68
4	1.100.000,00	184,93	0,9	5.353,38	55	0,8973	1,0000	1,0068	1,0124	1,0000	1,0000	-199,52	5.153,86	0,9627	5.153,86
5	1.000.000,00	190,00	0,9	4.736,84	55	1,0000	1,0000	1,0137	1,0248	1,0000	1,0000	182,06	4.918,91	1,0384	4.918,91
AV		179,95													4.719,60

Resumo dos Resultados

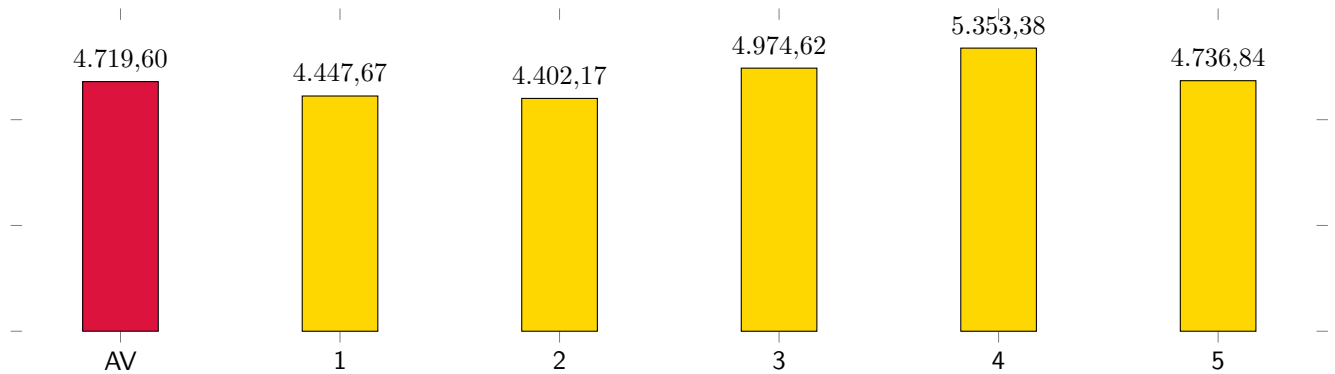
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.719,60	361,22	6.135,48	3.303,72	7,65	10,49	849.291,89

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

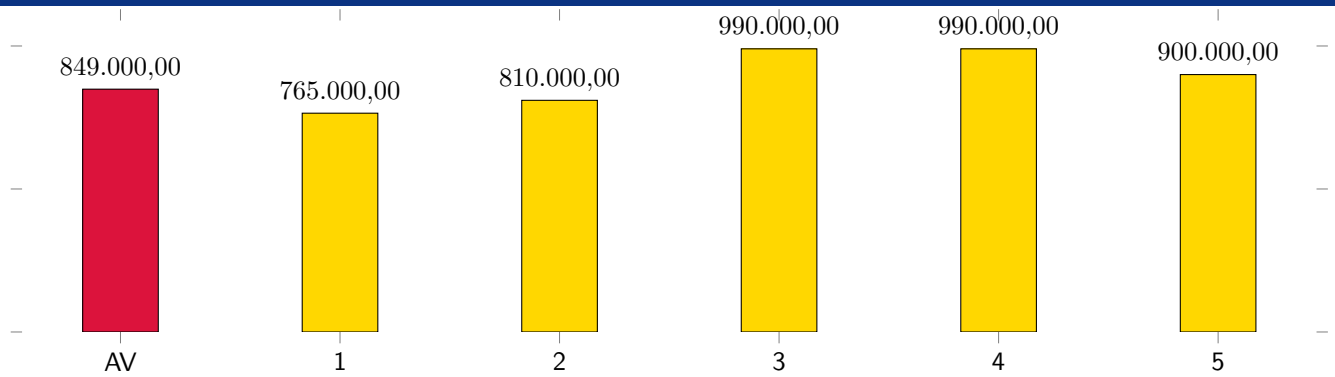
R\$ 849.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta