

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010324278	Data Solicitação 28/10/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente DIEGO FERNANDES ROBERTO	CPF/CNPJ 060.554.071-32	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Carlos da Silva de Almeida	Número 364	Complemento BL06 AP 21 CND. ITAQUI	
Bairro Jardim Centenário	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79075099
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 101.010	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI CAMPO GRANDE/	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 158.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 111.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento		02 - Tipo de Implantação Condomínio		
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habituado		04 - Área Apartada do Imóvel (em anos) 10		
05 - Área Construção 0		06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Bom		08 - Uso do Imóvel Residencial		
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria		10 - % Pavimentos da Unidade 1		
11 - Nº de Banheiros 1		12 - Nº de Dormitórios 2		
13 - Nº de Vagas Cobertas 0		14 - Nº de Vagas Descobertas 1		
15 - Nº de Vagas Privativas 1		16 - Fachada Principal Pavão		
17 - Banheiros Azulejo		18 - Área Privativa (em m²) 42,17		
19 - Área Comum (em m²) 3,71		20 - Área Total (em m²) 45,88		
21 - Área Aterradada (em m²) 0,00		22 - Área não Aterradada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-

CONDOMÍNIO			
01 - Nº Andares/Pavimentos -		02 - Unidades por Andar -	
03 - Nº Total de Unidades -		04 - Nº de Elevadores -	
05 - Valor do Condomínio R\$ 5,00		06 - Pagamento do Condomínio -	
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -		08 - Uso do Edifício Residencial	
09 - Padrão de Construção Bom		10 - Estado de Conservação Regular	
11 - Infraestrutura Internet TV Satélite Vigilância Eletrônica			

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO			
01 - Região Residencial Multifamiliar		02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pneumatização Telefone	
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto		04 - Restritivos Nenhum	
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ótica Colégio de Lido Escola Praça/Biblioteca Clínica/Hospitais		06 - Localização Urbano	
07 - Valor dos Imóveis da Região Condição		08 - Área Utilizada Muito boa	
09 - Tendência de uso do terreno Residencial		10 - Situação do Bairro Antigo	
11 - Limites do Bairro -		12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-bom	
13 - Fatores Valorizantes Nenhum			

TERRENO	
01 - Fração Ideal (em %) 0,00	

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA			
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e autonomia de fluxo migratório que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim		02 - Para a avaliação, foram fornecidas matrículas e IPTU do imóvel? Sim	
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com o encontrado no local? Sim		04 - As áreas informadas no IPTU conferem com o encontrado no local? Sim	
05 - O imóvel possui vagas 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-moldados? Sim	
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim		12 - O imóvel tem um único uso (se residencial ou se comercial)? Sim	
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua localidade? 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 de Acompanhante Outro - -		02 - Nome Acompanhante Visitante -	
03 - Contato Telefônico Acompanhante -		04 - Observações Finais -	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 110.000,00



Endereço	Rua Antônio Figueiredo Seligmann, 364, Parque do Sol		
Tipo de imóvel	Qui. Coarua	Qui. Banheiras	Qui. Vigas
Apresentação	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
45,88	R\$ 19.000,00	R\$ 416,00	
Usado aquém	Público de subarrendo	Estado de conservação	
B	Bom	New/Regular	
URL:	https://www.imobimato.com.br/imovel/avendo-apartamento-jardin-centenario03884		

AMOSTRA 2

R\$ 110.000,00



Endereço	Rua Antônio Figueiredo Seligmann, 364, Parque do Sol		
Tipo de imóvel	Qui. Coarua	Qui. Banheiras	Qui. Vigas
Apresentação	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
45,88	R\$ 19.000,00	R\$ 416,00	
Usado aquém	Público de subarrendo	Estado de conservação	
B	Bom	Regular	
URL:	https://www.chavesimato.com.br/imovel/apartamento-a-venta-2-quartos-com-garagem-em-campo-grande-jardin-centenario-4364-85710000-138-62066		

AMOSTRA 3

R\$ 180.000,00



Endereço	Rua José Rodrigues de Melo, 215, Jardim Centenario		
Tipo de imóvel	Qui. Coarua	Qui. Banheiras	Qui. Vigas
Apresentação	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
42,17	R\$ 19.000,00	R\$ 574,07	
Usado aquém	Público de subarrendo	Estado de conservação	
B	Bom	Bom	
URL:	https://www.imobimato.com.br/imovel/grande-da-estrela/apartamento-a-venta-148808111?ref=listing_1801		

AMOSTRA 4

R\$ 180.000,00



Endereço	Rua José Rodrigues de Melo, 154, Jardim Centenario		
Tipo de imóvel	Qui. Coarua	Qui. Banheiras	Qui. Vigas
Apresentação	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
45,88	R\$ 19.000,00	R\$ 416,00	
Usado aquém	Público de subarrendo	Estado de conservação	
B	Bom	Regular	
URL:	https://www.imobimato.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardin-centenario-bonito-sempre-grande-4364-avendo-R\$190000-01-202118020138-62066-138-62066		

AMOSTRA 5

R\$ 180.000,00



Endereço	Rua José Rodrigues de Melo, 215, Jardim Centenario		
Tipo de imóvel	Qui. Coarua	Qui. Banheiras	Qui. Vigas
Apresentação	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
45,88	R\$ 19.000,00	R\$ 416,00	
Usado aquém	Público de subarrendo	Estado de conservação	
B	Bom	New/Regular	
URL:	https://www.imobimato.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardin-centenario-bonito-sempre-grande-com-garagem-4364-avendo-R\$190000-01-202118020138-62066-138-62066		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Metragem	Grado de produção	Grado de fundamentação
Outro	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação:	R\$ 150.000,00
Fator de liquidez:	0,7000
Valor de venda líquida:	R\$ 111.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia:	R\$ 150.000,00

COMENTÁRIOS	
- Informações extraídas de matrículas nº 101.013 de Registro de Imóveis de Campo Grande - MS, área privativa de 42,1741 m², área comum de 3,71 m², área total de 45,8842 m², tipo de imóvel de 2 dormitórios, com 2 banheiros e uma vaga de garagem descoberta.	
- Informações extraídas de PFI nº 101.013 de Registro de Imóveis de Campo Grande - MS, área privativa de 42,1741 m², área comum de 3,71 m², área total de 45,8842 m², tipo de imóvel de 2 dormitórios, com 2 banheiros e uma vaga de garagem descoberta.	
- Para fins de avaliação foi adotado o preço de venda de R\$ 19.000,00 por m² e uma vaga de garagem.	
- Para fins de avaliação foi adotado o preço de venda de R\$ 19.000,00 por m² e uma vaga de garagem.	
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel semelhantes no mesmo condomínio que o objeto avaliado, apresentando o valor de R\$ 180.000,00 por área privativa, ocorrendo com o valor do imóvel avaliado no presente avaliação.	
- Imóvel pertencente ao Condomínio Residencial Japi, conforme documentação fornecida.	
- Trata-se de imóvel externo, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventual índice de contaminação. Adição de situação patológica prevista na NBR 14653-2.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO	
São Paulo, Quarta-feira, 29 de Outubro de 2025	
Marcio Manoel Chelbi Awd	
09020096	

# Declara que não tem interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da profissão emitida pela Comissão de Regulação do Mercado Imobiliário (CRMIR) e registro no Conselho e Pública de Regulação do Mercado Imobiliário (CRMIR) e registro no Conselho e Pública de Regulação do Mercado Imobiliário (CRMIR).	
# LAUDO DE AVALIAÇÃO COMERCIAL, E SE USADO RESTRITO, este documento fornece informações pré-estabelecidas sobre 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 autorizadas.	
# A avaliação tem por finalidade avaliar o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor de financiamento máximo e/ou enquadramento de operação nos regimes e linhas operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao promotor verificar a área avaliada, metragem, diâmetro e eventualidade do imóvel.	



Fachada



Identificação do condomínio



Entrada



Vista do condomínio



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho lateral



Identificação vizinho lateral



Vista frontal

OS: 0010324278

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Residencial Itaqui			
Logradouro: Rua José Carlos da Silva de Almeida, 364		Andar:	Complemento: BL06 AP 21 CND. ITAQUI
CEP: 79075-099	Bairro: Jardim Centenário	Cidade: Campo Grande - MS	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento	Idade Estimada / Aparente: 10
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.	Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Avaliação

Área (m^2): 42,17	Unitário (R\$/ m^2): 3.749,50	Valor (R\$): 158.116,62	Valor adotado (R\$): 158.000,00
-----------------------	----------------------------------	-------------------------	---------------------------------

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua José Carlos Silva de Almeida, 364				
CEP: 79075-099		Bairro: Jardim Centenário		Cidade: Campo Grande - MS
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Domini Negócios Imobiliários		Contato:	Telefone: (67) 9912-00891	
Área Privativa: 42,00 m²		Data: 29/10/2025	Valor:R\$ 170.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IzM2UjN2ITM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua José Carlos Silva de Almeida, 364				
CEP: 79075-099		Bairro: Jardim Centenário		Cidade: Campo Grande - MS
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: My Broker Campo Grande		Contato:	Telefone: (67) 9999-9920	
Área Privativa: 42,00 m²	Data: 29/10/2025	Valor:R\$ 170.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MzM2UjN2ITM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua José Rodrigues de Melo, 215				
CEP: 79076-024		Bairro: Jardim Centenário		Cidade: Campo Grande - MS
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Dr. Cledir Xavier Mendonça		Contato:	Telefone: (67) 9990-7833	
Área Privativa: 42,17 m²		Data: 29/10/2025	Valor:R\$ 160.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QzM2UjN2ITM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua José Rodrigues de Melo, 154				
CEP: 79076-024		Bairro: Jardim Centenário		Cidade: Campo Grande - MS
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Nova House		Contato:	Telefone: (67) 3014-7077	
Área Privativa: 42,00 m²	Data: 29/10/2025	Valor:R\$ 165.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UzM2UjN2ITM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua José Rodrigues de Melo, 215				
CEP: 79076-024		Bairro: Jardim Centenário		Cidade: Campo Grande - MS
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Ksa Fácil Imóveis		Contato:	Telefone: (67) 3213-4243	
Área Privativa: 45,00 m²		Data: 29/10/2025	Valor: R\$ 180.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YzM2UjN2ITM				

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	170.000,00	42,00	0,95	3.845,24	80	0,9827	1,0000	0,9990	1,0000	0,9995	1,0000	-58,95	3.786,28	0,9847	3.786,28
2	170.000,00	42,00	0,95	3.845,24	80	1,0000	1,0000	0,9990	1,0000	0,9995	1,0000	-5,82	3.839,42	0,9985	3.839,42
3	160.000,00	42,17	0,95	3.604,46	80	0,9827	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	-49,81	3.554,65	0,9862	3.554,65
4	165.000,00	42,00	0,95	3.732,14	80	1,0000	1,0000	0,9990	1,0000	0,9995	1,0000	-5,65	3.726,49	0,9985	3.726,49
5	180.000,00	45,00	0,95	3.800,00	80	0,9827	1,0000	1,0164	1,0000	1,0082	1,0000	40,68	3.840,68	1,0107	3.840,68

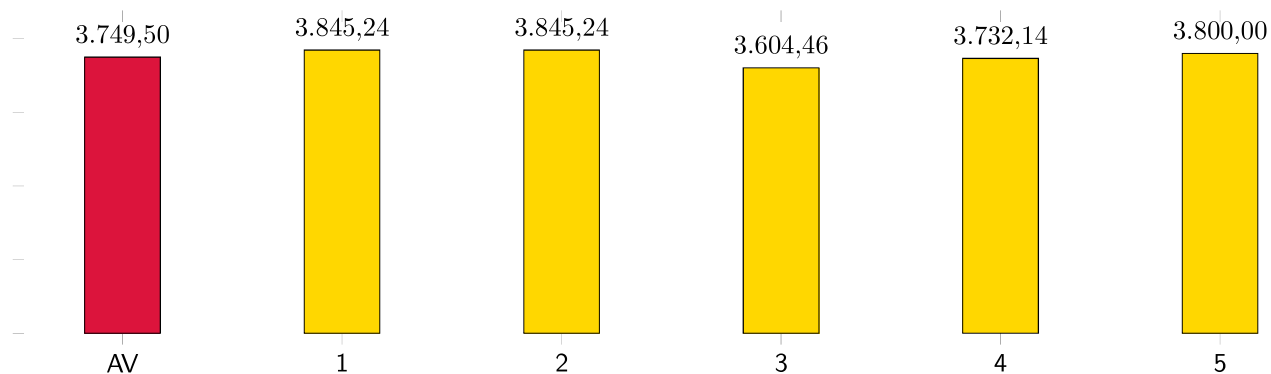
Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.749,50	118,64	4.874,36	2.624,65	3,16	4,34	158.116,62

Resultado da Avaliação	
Valor de Mercado	
R\$ 158.000,00	

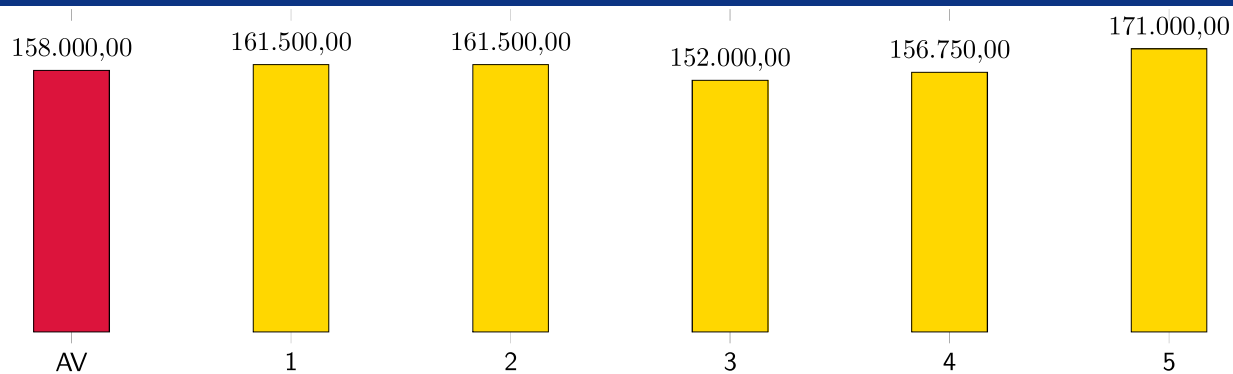
OS: 0010324278

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta