

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 23/07/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente LEONCIO ALMEIDA CALADO	CPF/CNPJ 071.665.745-77	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Joaquim Dornelas	Número 1103	Complemento LT 12 QD 19		
Bairro Vila Bandeirante	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79006420	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 33981	Núm. Registro de Imóveis 2 ° CRI		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE MERCADO
R\$ 2.096.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 1.467.000,00

[illegible]

Informações estatísticas do município nº 33.981 do Registro de Imóveis da Comarca Grande - MS: Terreno com 900,00 m² e Construção com 4.464,84 m², informações estatísticas do Estado de Mato Grosso nº 479007019-9, Área de 10.000,00 m².

Para fins de cálculo foi adotado a área construída de 4.464,84 m² e a área total de 900,00 m².

Para fins de monitoramento informamos foi adotado o terreno e o valor de R\$ 15,00 por m².

Os acóridos com passagens mineralógicas foram observados na vistoria, e foram de acordo com o cadastro imobiliário em anexo, e foram de R\$4.200,00 e R\$5.500,00 por área construída, conforme com o valor fixo e praticado na presente avaliação.

*Toda vez de visita exterior, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como averiguações reais de contaminação. Adotou-se avaliação genérica prevista no NBR 14653/2.

São Paulo, Terça-feira, 29 de Julho de 2025

Marcelo Mansour Chelilo Amorim
5062265095



FACHADA AV



FACHADA AV



FACHADA AV



FACHADA AV



ID. NUMÉRICA



MEDIDOR



PLACA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO À ESQUERDA



VIZINHO Á FRENTE



VIZINHO Á DIREITA

OS: TAM3013

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Avenida Joaquim Dornelas, 1103

Andar:

Complemento: LT 12 QD 19

CEP: 79006-420

Bairro: Vila Bandeirante

Cidade: Campo Grande - MS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 446,44Unitário ($R\$/m^2$): 4.695,88Valor ($R\%$): 2.096.427,63Valor adotado ($R\%$):
2.096.000,00

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Argemiro Fialho, 506				
CEP: 79006-540		Bairro: Vila Bandeirante		Cidade: Campo Grande - MS
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: BR Consult Imóveis		Contato:	Telefone: (67) 9966-05053	
Área Construída: 232,31 m²		Data: 29/07/2025	Valor: R\$ 1.100.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YT01gjn4ETM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Salim Maluf,				
CEP: 79006-450		Bairro: Vila Bandeirante		Cidade: Campo Grande - MS
Nº vagas: 12	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imobiliária Rodrigues		Contato:	Telefone: (67) 9813-50779	
Área Construída: 298,98 m²		Data: 29/07/2025	Valor: R\$ 1.600.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cT01gjN4ETM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Avenida Marechal Floriano, 1339				
CEP: 79006-840		Bairro: Vila Bandeirante		Cidade: Campo Grande - MS
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: FTX Negócios Imobiliários		Contato:	Telefone: (67) 9922-97278	
Área Construída: 270,00 m²		Data: 29/07/2025	Valor: R\$ 1.600.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gT01gjn4ETM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Brilhante,				
CEP: 79005-250		Bairro: Vila Carvalho		Cidade: Campo Grande - MS
Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Thiago Coco		Contato:	Telefone: (67) 9923-91616	
Área Construída: 380,00 m²		Data: 29/07/2025	Valor: R\$ 1.620.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kT01gjn4ETM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Doutor Mário Quintanilha,				
CEP: 79006-460		Bairro: Vila Bandeirante		Cidade: Campo Grande - MS
Nº vagas: 6	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 6	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Aguiar Imóveis		Contato:	Telefone: (67) 9968-30091	
Área Construída: 530,00 m²		Data: 29/07/2025	Valor: R\$ 2.229.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ADM2gjn4ETM				

Cálculo do Valor do Imóvel

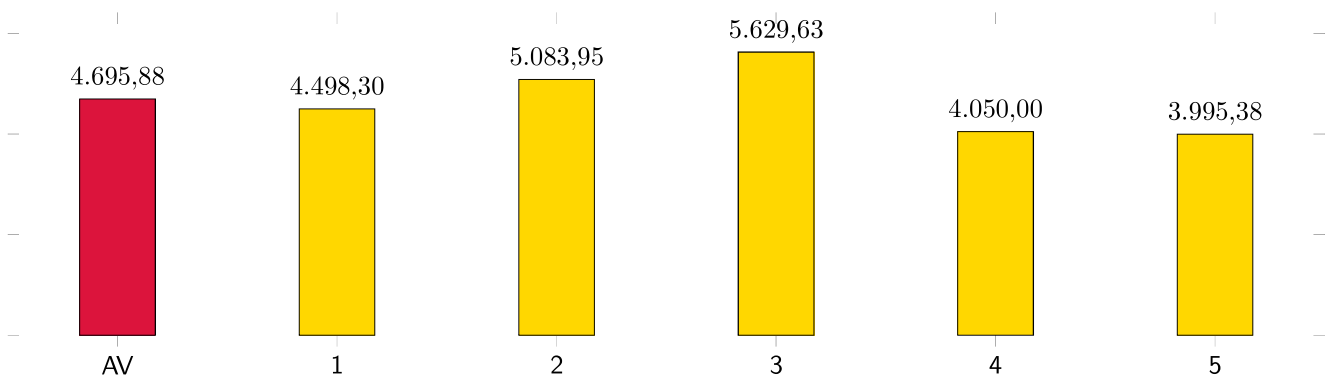
Item	Preço	Área Construída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	1.100.000,00	232,31	0,95	4.498,30	60	1,1107	1,3965	0,9216	0,6864	1,0000	1,0000	-394,80	4.103,50	0,9122	4.103,50
2	1.600.000,00	298,98	0,95	5.083,95	60	1,1107	1,2767	0,9511	0,6402	1,0000	1,0000	-895,97	4.187,98	0,8238	4.187,98
3	1.600.000,00	270,00	0,95	5.629,63	60	1,1107	1,2767	0,9391	0,8178	1,0000	1,0000	-60,15	5.569,48	0,9893	5.569,48
4	1.620.000,00	380,00	0,95	4.050,00	60	1,1107	1,2767	0,9605	0,9376	1,0000	1,0000	528,73	4.578,73	1,1306	4.578,73
5	2.229.000,00	530,00	0,95	3.995,38	60	1,1107	1,2767	1,0438	0,9851	1,0000	1,0000	1.044,32	5.039,69	1,2614	5.039,69
AV		446,44													4.695,88

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.695,88	613,28	6.104,64	3.287,11	13,06	17,91	2.096.427,63

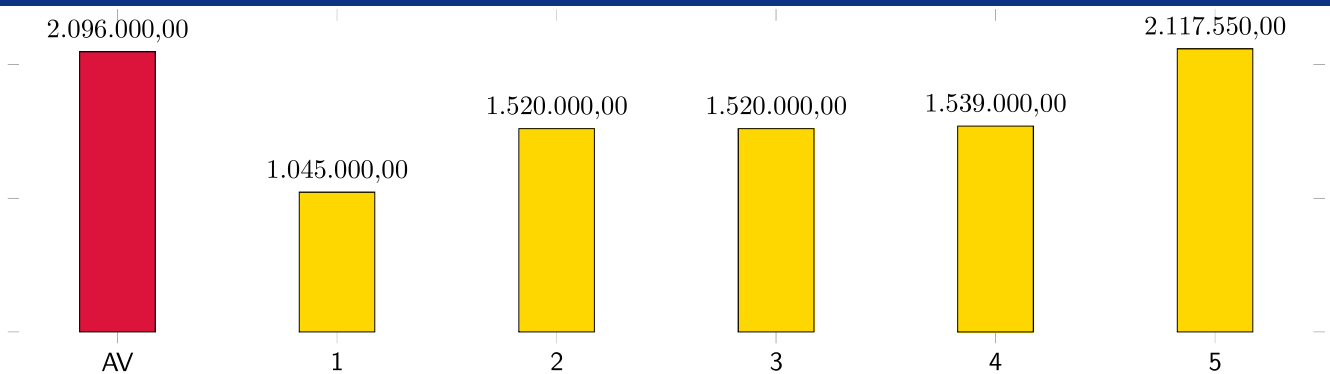
Resultado da Avaliação	
Valor de Mercado	
R\$ 2.096.000,00	

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta