

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010440803	Data Solicitação 28/02/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente GISELE BENITES FLOR	CPF/CNPJ 897.432.531-49	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Lucila Benites Centurião (Antigo Corredor	Número 691	Complemento Quadra 48, Lote F-1	
Bairro Centro	Município Ponta Porã	UF MS	CEP 79904000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 13.273	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 407.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 285.000,00

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 0	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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 235.52
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 235.52
21 - Área Averbada (em m²) 235.52	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

Centro

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)

160

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

16

07 - Lado Esquerdo (em metros)

16

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\$ 450.000,00



Endereço
Rua Tiradentes, 214 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	3

Área privativa	Valor
140,00	R\$ 450.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
408,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.valdeirsoaresimoveis.com/imovel/3200751/casa-venda-ponta-pora-ms-santa-isabel>

AMOSTRA 2

R\$ 480.000,00



Endereço
Rua Digno Torres Gimenes, 444 , Jardim Flamboyant

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	3

Área privativa	Valor
175,00	R\$ 480.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.valdeirsoaresimoveis.com/imovel/3200623/casa-venda-ponta-pora-ms-jardim-flamboyant>

AMOSTRA 3

R\$ 320.000,00



Endereço
Rua Figueira, 194 , Res. Ponta Porã I

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	4

Área privativa	Valor
130,00	R\$ 320.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.valdeirsoaresimoveis.com/imovel/3166160/casa-venda-ponta-pora-ms-residencial-ponta-pora-i>

AMOSTRA 4

R\$ 350.000,00



Endereço
Rua José Bataglin, s/n , Jardim Universitário

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	2	5

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 350.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-jardim-universitario-2960473747.html>

AMOSTRA 5

R\$ 445.000,00



Endereço			
Rua Edevaldo Carpes, 679 , Jardim São João			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	3	3
Área privativa	Valor		
148,00	R\$ 445.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-bosque-de-ponta-pora-bairros-ponta-pora-com-garagem-148m2-venda-RS445000-id-2746212805/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 407.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 285.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 407.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 13273 do Registro de Imóveis de Ponta Porã - MS: Terreno com 160,00 m² e Construção com 235,52 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 02.75.004.013.01: Terreno com 160,00 m² e Construção com 313,60 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 235,52 m² e área de terreno de 160,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$150.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.400,00 a R\$4.000,00/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 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, Quarta-feira, 9 de Abril 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 numérica



Vista da rua lado direito



Vista da rua lado esquerdo

OS: 0010440803

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Lucila Benites Centurião (Antigo Corredor Público), 691

Andar:

Complemento: Quadra 48, Lote F-1

CEP: 79904-000

Bairro: CENTRO

Cidade: Ponta Porã - MS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

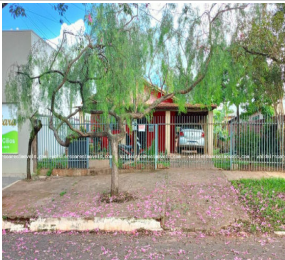
Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 235,52Unitário ($R\$/m^2$): 1.726,74Valor ($R\%$): 406.682,41Valor adotado ($R\%$):
407.000,00

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Tiradentes, 214				
CEP: 79904-680		Bairro: Santa Isabel		Cidade: Ponta Porã - MS
Nº vagas: 3	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: Valdeir Soares		Contato:	Telefone: (67) 9920-94975	
Área Construída: 140,00 m²		Data: 07/03/2025	Valor: R\$ 450.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QTMwkDM5ATM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Digno Torres Gimenes, 444				
CEP: 79900-000		Bairro: Jardim Flamboyant		Cidade: Ponta Porã - MS
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 30 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Valdeir Soares		Contato:	Telefone: (67) 9920-94975	
Área Construída: 175,00 m²		Data: 07/03/2025	Valor: R\$ 480.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UTMwkDM5ATM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Figueira, 194				
CEP: 79900-000		Bairro: Res. Ponta Porã I		Cidade: Ponta Porã - MS
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2
Idade aparente: 25 anos				
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Valdeir Soares		Contato:	Telefone: (67) 9920-94975	
Área Construída: 130,00 m²		Data: 07/03/2025	Valor: R\$ 320.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YTMwkDM5ATM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua José Bataglin, s/n				
CEP: 79900-000		Bairro: Jardim Universitário		Cidade: Ponta Porã - MS
Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Jose Flavio Perin		Contato:	Telefone: (67) 9969-14999	
Área Construída: 120,00 m²		Data: 07/03/2025	Valor: R\$ 350.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cTMwkDM5ATM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Edevaldo Carpes, 679				
CEP: 79900-000		Bairro: Jardim São João		Cidade: Ponta Porã - MS
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: GUILHERME JOAO ZANELLA			Contato:	Telefone: (67) 9926-53631
Área Construída: 148,00 m²		Data: 07/03/2025	Valor: R\$ 445.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gTMwkDM5ATM				

Cálculo do Valor do Imóvel

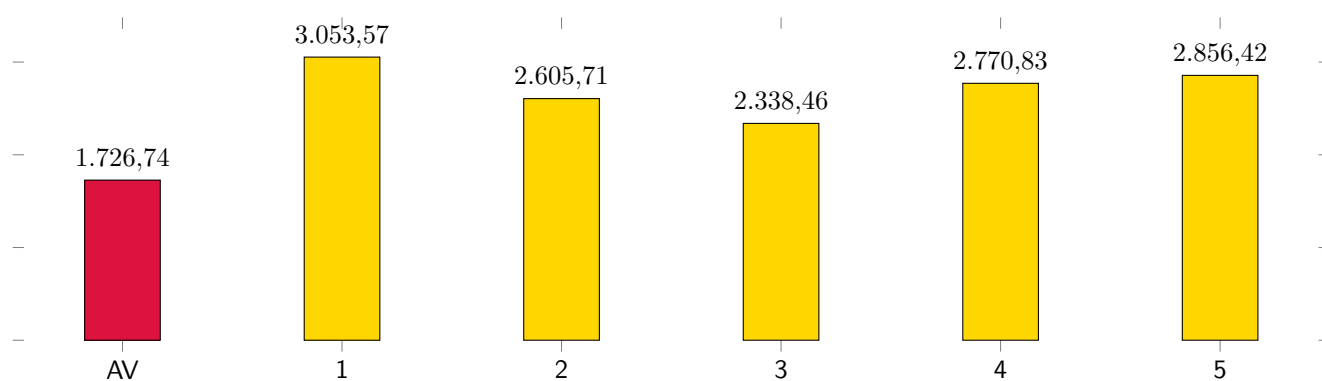
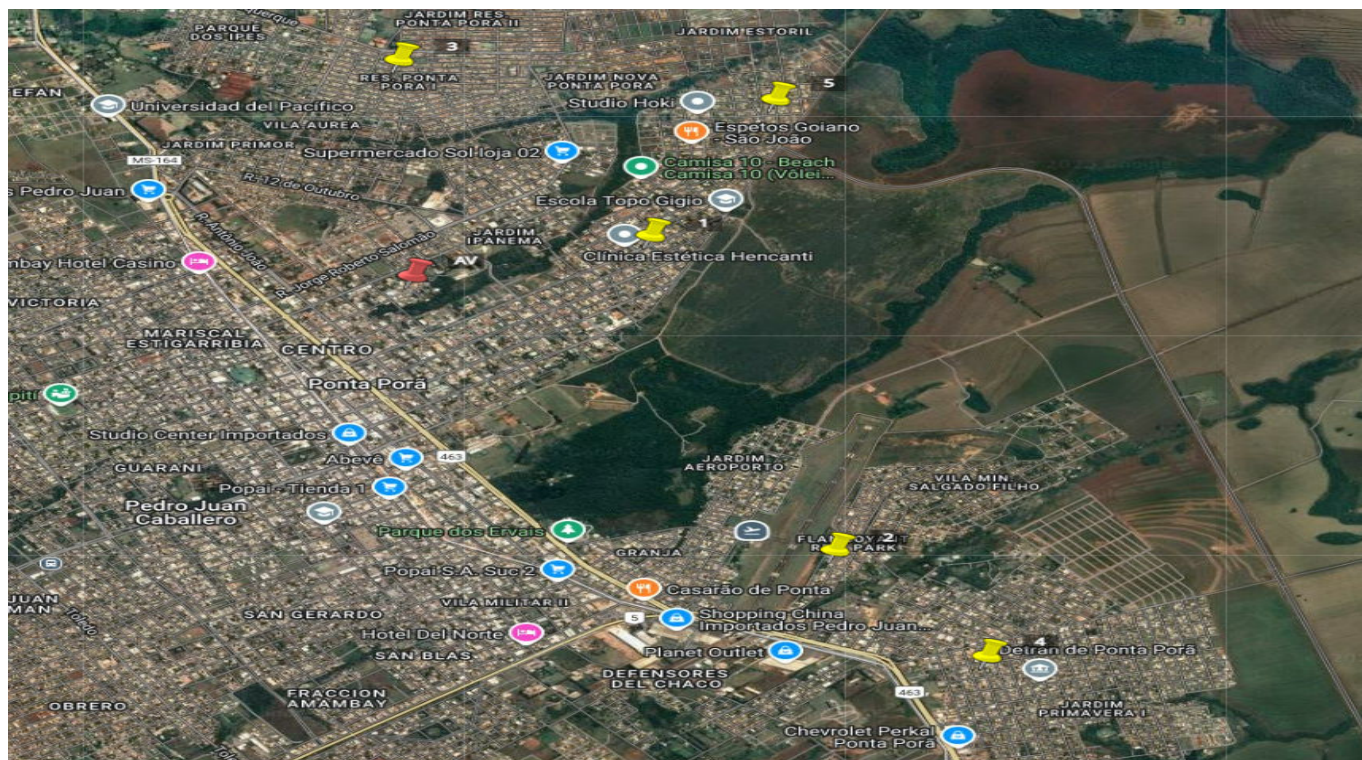
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	450.000,00	140,00	0,95	3.053,57	60	1,1288	1,0000	0,9370	0,5585	1,0000	1,0000	-1.304,31	1.749,27	0,5729	1.749,27
2	480.000,00	175,00	0,95	2.605,71	60	1,1288	1,1319	0,9284	0,6906	1,0000	1,0000	-585,12	2.020,59	0,7754	2.020,59
3	320.000,00	130,00	0,95	2.338,46	60	1,0579	1,1319	0,9284	0,7211	1,0000	1,0000	-553,34	1.785,12	0,7634	1.785,12
4	350.000,00	120,00	0,95	2.770,83	60	1,0000	1,1319	0,9192	0,5521	1,0000	1,0000	-1.245,86	1.524,98	0,5504	1.524,98
5	445.000,00	148,00	0,95	2.856,42	60	1,0000	1,0000	0,9436	0,6004	1,0000	1,0000	-1.302,66	1.553,76	0,5440	1.553,76
AV		235,52													1.726,74

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\$)
1.726,74	200,74	2.244,77	1.208,72	11,63	15,94	406.682,41

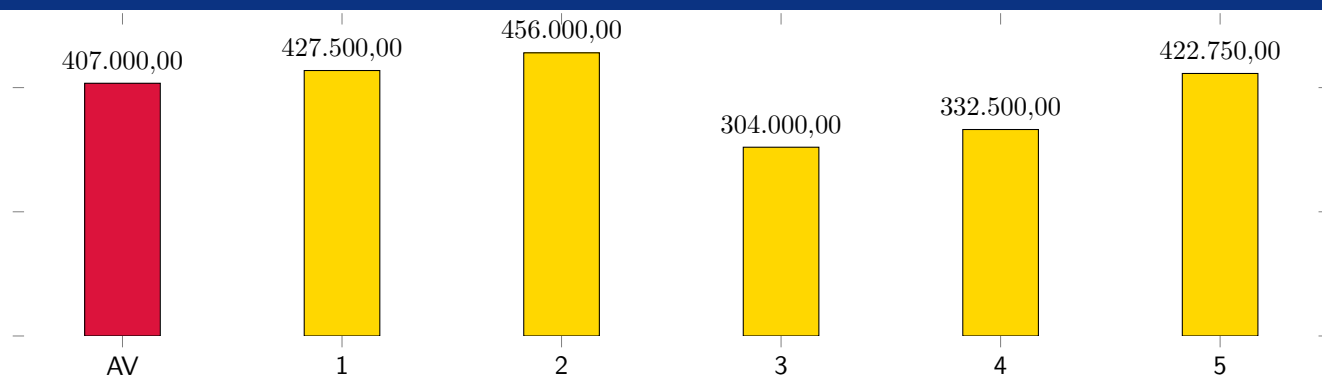
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 407.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta