LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAJ8759
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander		**20/03/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**5062265096**
Proponente		CPF/CNPJ
SUELLEN PAIVA CHAPARRO EIRELI		**15.762.763/0001-47**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Ciríaco de Toledo	**2368**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Popular Nova	**Corumbá**	**MS**	**79321160**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**25779**	**1 Ofício de corumbá/MS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 509.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 356.000,00

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)
5

05 - Ano Construção
0

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

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
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
145.21

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
145.21

21 - Área Averbada (em m²)
145.21

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
Gás Canalizado
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

Novo

11 - Limites do Bairro

Popular Nova, Cristo Redentor e Dom Bosco

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

146.41

04 - Testada/Frente (em metros)

6.05

05 - Fundos (em metros)

6.05

06 - Lado Direito (em metros)

24.2

07 - Lado Esquerdo (em metros)

24.2

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 habitalidade?

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$ 1.000.000,00



Endereço
R. Ciríaco de Tolêdo, s/n , Popular Nova

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**3**
Área privativa	Valor		
274,00	**R$ 1.000.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Alto**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
500,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://ms.mgfimoveis.com.br/sobrado-3-quartos-dom-bosco-corumba-ms-venda-ms-corumba-281877655

AMOSTRA 2 — R$ 900.000,00



Endereço
Rua Geraldino Martins de Barros, 12 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
215,67	**R$ 900.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Alto**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
292,82	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://imoveisemcorumba.com.br/imoveis/venda-de-sobrado-area-central/

AMOSTRA 3 — R$ 800.000,00



Endereço
Rua José Fragelli, 16 , Vila Planalto

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**3**	**4**
Área privativa	Valor		
237,00	**R$ 800.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
363,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.casacarvalhocorumba.com/imovel/imovel-a-venda-em-corumba-casa-no-bairro-generoso/51#gallery-2

AMOSTRA 4 — R$ 650.000,00



Endereço
Rua Rio Grande do Sul, s/n , Jardim dos Estados

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**3**
Área privativa	Valor		
167,00	**R$ 650.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
199,20	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/imoveis/sobrado-no-bairro-agua-limpa-park-1369978916?lis=listing_1001

AMOSTRA 5 — **R$ 700.000,00**



Endereço
Rua Dom Aquino, s/n , Dom Bosco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**1**	**2**	**5**
Área privativa	Valor		
200,00	**R$ 700.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
217,80	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.casacarvalhocorumba.com/imovel/sobrado-comercial-com-residencial-no-segundo-andar-dom-bosco/8#gallery-1

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 509.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 356.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 509.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 25.779 do Registro de Imóveis de Corumbá - MS: Terreno com 146,41m² e Construção com 145,21m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 145,21 m² e área de terreno de 146,41m².
-Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R $ 55.000,00.
- Documento do IPTU não fornecido.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$3.400,00 a R$4.200,00/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, Terça-feira, 25 de Março 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



placa da rua



Rua 1



Rua 2



número da casa



vizinho 1



número do vizinho 1



vizinho 2



número do vizinho 2

Santander

Validar

OS: TAJ8759

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:			
Logradouro: Rua Ciríaco de Toledo, 2368		Andar:	Complemento:
CEP: 79321-160	Bairro:Popular Nova	Cidade: Corumbá - MS	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 5
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)	Estado de Conservação IBAPE-SP: B

Avaliação

Área (m^2): 145,21	Unitário (R$/$m^2$): 3.508,50	Valor (R$): 509.469,92	Valor adotado (R$): 509.000,00

OS: TAJ8759

Elemento Comparativo 1



Endereço: R. Ciríaco de Tolêdo, s/n				
CEP: 79321-052	Bairro: Popular Nova	Cidade: Corumbá - MS		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)	Estado de conservação IBAPE-SP: B			
Imobiliária: Casapart Soluções Imobiliárias	Contato:	Telefone: (67) 3045-8777		
Área Construída: 274,00 m^2	Data: 21/03/2025	Valor:R$ 1.000.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kDN2MzMwETM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: R. Geraldino Martins de Barros, 12				
CEP: 79303-032	Bairro: Centro	Cidade: Corumbá - MS		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: Imóveis em Corumbá	Contato:	Telefone: (67) 9840-14638		
Área Construída: 215,67 m^2	Data: 21/03/2025	Valor:R$ 900.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ATN2MzMwETM				

Elemento Comparativo 3



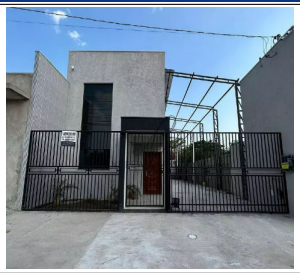
Endereço: R. Jose Fragelli, 16				
CEP: 79009-410	Bairro: Vila Planalto	Cidade: Corumbá - MS		
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: Imobiliária Casa Carvalho	Contato:	Telefone: (67) 9927-76118		
Área Construída: 237,00 m^2	Data: 21/03/2025	Valor:R$ 800.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ETN2MzMwETM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: R. Rio Grande do Sul, s/n				
CEP: 79321-740	Bairro: Jardim dos Estados	Cidade: Corumbá - MS		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)	Estado de conservação IBAPE-SP: B			
Imobiliária: Nova House	Contato:	Telefone: (99) 9999-99999		
Área Construída: 167,00 m^2	Data: 21/03/2025	Valor:R$ 650.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ITN2MzMwETM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. Dom Aquino Correa, s/n				
CEP: 79333-070	Bairro: Dom Bosco	Cidade: Corumbá - MS		
Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 1	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)	Estado de conservação IBAPE-SP: B			
Imobiliária: Imobiliária Casa Carvalho	Contato:	Telefone: (67) 9927-76118		
Área Construída: 200,00 m^2	Data: 21/03/2025	Valor:R$ 700.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MTN2MzMwETM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m^2)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/$m^2$)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R$/$m^2$)	Valor Homogeneizado (R$/$m^2$)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$/$m^2$)
1	1.000.000,00	274,00	0,9	3.284,67	90	1,0000	0,9996	1,0826	0,9368	1,0000	1,0000	62,56	3.347,24	1,0190	3.347,24
2	900.000,00	215,67	0,9	3.755,74	90	1,0554	0,9996	1,0507	0,9678	1,0000	1,0000	255,21	4.010,95	1,0680	4.010,95
3	800.000,00	237,00	0,9	3.037,97	90	1,1008	1,0000	1,0631	0,9550	1,0000	1,0000	330,90	3.368,88	1,1089	3.368,88
4	650.000,00	167,00	0,9	3.502,99	90	1,0000	1,0000	1,0356	0,9817	1,0000	1,0000	60,43	3.563,43	1,0173	3.563,43
5	700.000,00	200,00	0,9	3.150,00	90	1,0000	1,0000	1,0408	0,9916	1,0000	1,0000	102,03	3.252,03	1,0324	3.252,03
AV		145,21													3.508,50

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R$/$m^2$)	Desvio Padrão (R$/$m^2$)	Saneamento +30% (R$/$m^2$)	Saneamento -30% (R$/$m^2$)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R$)
3.508,50	302,53	4.561,06	2.455,95	8,62	11,82	509.469,92

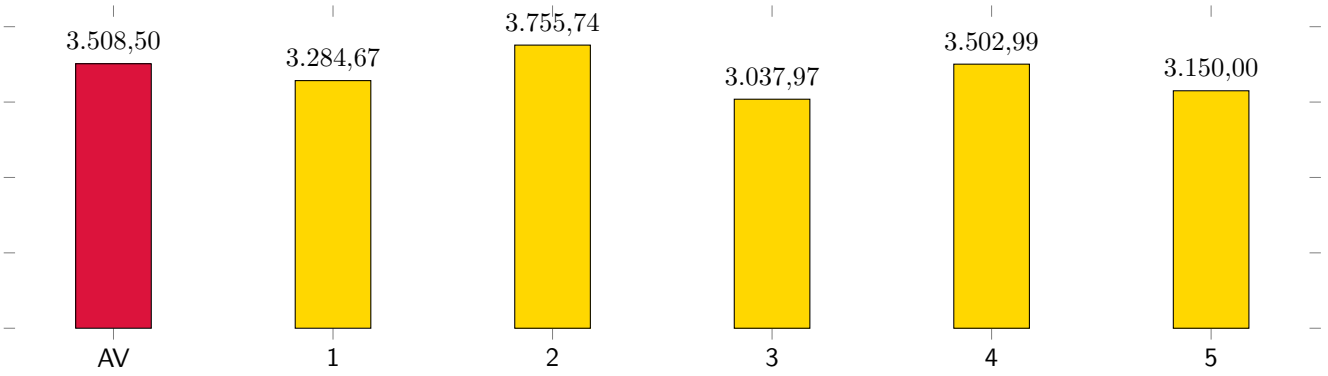
Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 509.000,00

OS: TAJ8759

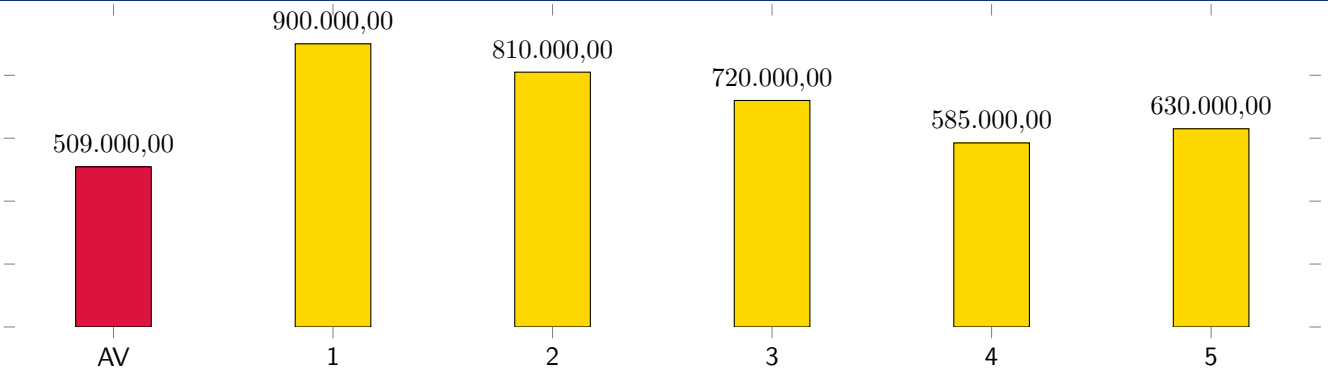
Croqui de Localização





*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta