

| IDENTIFICAÇÃO | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário TOP ESSENCIAS TABACARIA EIRELI | | Nº CPF / CNPJ 19753388000120 | | Nome Condomínio/Empreendimento | |
| Valor Compra Venda R\$ 2.000.000,00 | | Data Venda | | Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 19753388000120 | |
| Proprietário / Construtora | | Nº Cartório/Ofício 2 | | Matrícula 129629 / 129630 | |
| Logradouro R MAIRIPORA | | Nº 272 | | Andar | |
| Bairro/Setor CIDADE ANHANDUI | | Cidade CAMPO GRANDE | | UF MS | |
| | | | | CEP | |
| | | | | Latitude | |
| | | | | Longitude | |
| MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO | | | | | |
| Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | | Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra | | Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | |
| Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque | | Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Centro | | Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | |
| Terreno | | | | | |
| Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) | | Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular | | Dimensões Área Total: 60.920,00 m ² Testada (Frente): 372,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m | |
| Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado | | Nome Acompanhante Vistoria: 0 | | Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000 | |
| Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | | | | | |
| Condomínio / Imóvel Avaliando | | | | | |
| Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando | | | | | |
| Nº de Pavimentos: 0 | | Nº Unidades Por Andar: 0 | | Nº Total de Unidades no condomínio: 0 | |
| | | Nº de Elevadores: 0 | | Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano | |
| Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Pavimento térreo e pavimento superior | | Uso do Edifício: Residencial | | Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular | |
| | | | | Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação | |
| Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins | | | | | |
| Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | | Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado | | Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 25 Ano Construção 0 | |
| | | | | Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação | |
| | | | | Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo | |
| Uso do Imóvel Avaliando: Residencial | | Fechamento das Paredes: Alvenaria | | Total de Banheiros: 1 | |
| Fachada Principal Pintura | | Esquadrias Madeira | | Nº Pavimentos da Unidade 2 | |
| Dimensões Área Privativa: 640,91 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 640,91 m ² Área Averbada: 640,91 m ² Área não Averbada 0 m ² | | Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0 | | Nº Dormitórios 1 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste | |
| Divisão Interna (Tipo do Cômodo) | | Quantidade | | Tipo Acabamento Piso | |
| | | | | Tipo Acabamento Parede | |
| | | | | Tipo Acabamento Forro/Teto | |

Manifestações sobre a garantia

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 Não

Questões Complementares

- Data da Vistoria: 07/06/2023
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
 IPTU não fornecido.
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 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.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
 IPTU não fornecido.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
 Trata-se de imóvel isolado.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
 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.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
 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.
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
 O imóvel é composto por duas casas residenciais conforme documentação fornecida.
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

✓ Informações extraídas da matrícula nº 129.629 da 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Mato Grosso do Sul - MS: Terreno com 55.920,00 m² e área construída de 640,91 m². ✓ Informações extraídas da matrícula nº 129.630 da 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Mato Grosso do Sul - MS: Terreno com 5.000,00 m². ✓ IPTU não fornecido. ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 640,91 m² e área equivalente de terreno de 56.399,38 m², assim calculada: Área de terreno sem restrição com 54.670,00 m² (peso 1,00) e área de terreno com restrição (referente à APP) com 6.250,00 m² (peso 0,2767). O fator de equivalência de 0,2767 utilizado foi apresentado durante as aulas de Avaliações de Glebas Urbanizáveis realizadas no IBAPE/SP pelo Professor Engenheiro Marcos Mansour (conforme estudo desenvolvido pelo mesmo). ✓ Avaliação elaborada pelo método evolutivo. Fator de comercialização calculado em 0,98. ✓ Para fins meramente informativo: Matrícula nº 129.629 - Valor de mercado: R\$ 2.202.000,00 / Valor de liquidação forçada: R\$ 1.623.000,00. ✓ Para fins meramente informativo: Matrícula nº 129.630 - Valor de mercado: R\$ 118.000,00 / Valor de liquidação forçada: R\$ 80.000,00. ✓ 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.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno


| | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------|------------------------------------|---|
| 1 | Logradouro R. Barcarena | Nº 0 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel 1.64 km |
| Bairro/Setor ANHANDUI | | Cidade CAMPO GRANDE | UF MS | CEP 79125-000 | Latitude 0 |
| Descrição Terreno | | Fonte de Informações Fabio de Freitas | | Telefone (67) 98125-6371 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 0 | Nº Dormitórios 0 | Total de Banheiros 0 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 | Ano Construção 0 |
| Valor Venda / Oferta R\$ 70.000,00 | Data Venda / Oferta 13/06/2023 | Valor m² R\$ 38,59 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 1.800,00 |
| Área Privativa 1800 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 0 | |
| 2 | Logradouro R. Joviania | Nº 0 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel 2.21 km |
| Bairro/Setor Anhanduí | | Cidade Campo Grande | UF MS | CEP 79125-000 | Latitude 0 |
| Descrição Terreno | | Fonte de Informações Avelino | | Telefone (67) 3341-5498 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 0 | Nº Dormitórios 0 | Total de Banheiros 0 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 | Ano Construção 0 |
| Valor Venda / Oferta R\$ 65.000,00 | Data Venda / Oferta 13/06/2023 | Valor m² R\$ 48,15 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 1.350,00 |
| Área Privativa 1350 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 0 | |
| 3 | Logradouro R. Vilactas | Nº 0 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel 1.96 km |
| Bairro/Setor Anhanduí | | Cidade CAMPO GRANDE | UF MS | CEP 79125-000 | Latitude 0 |
| Descrição Terreno | | Fonte de Informações Rodrigues | | Telefone (67) 98404-6960 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 0 | Nº Dormitórios 0 | Total de Banheiros 0 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 | Ano Construção 0 |
| Valor Venda / Oferta R\$ 75.000,00 | Data Venda / Oferta 13/06/2023 | Valor m² R\$ 41,67 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 1.800,00 |
| Área Privativa 1800 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 0 | |
| 4 | Logradouro Av. Padre João Falco | Nº 0 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel 1.19 km |
| Bairro/Setor Anhanduí | | Cidade Campo Grande | UF MS | CEP 79125-000 | Latitude 0 |
| Descrição Comércio | | Fonte de Informações Avelino | | Telefone (67) 99134-6758 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 1 | Nº Dormitórios 5 | Total de Banheiros 6 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 25 | Ano Construção 0 |
| Valor Venda / Oferta R\$ 1.500.000,00 | Data Venda / Oferta 13/06/2023 | Valor m² R\$ 1.764,71 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 3.500,00 |
| Área Privativa 800 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 70 | |
| 5 | Logradouro R. Torpedo | Nº 0 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel 0.7 km |
| Bairro/Setor Anhanduí | | Cidade Campo Grande | UF MS | CEP 79125-000 | Latitude 0 |
| Descrição Casa | | Fonte de Informações Nova House | | Telefone (67) 3014-7077 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 1 | Nº Dormitórios 4 | Total de Banheiros 5 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 15 | Ano Construção 0 |
| Valor Venda / Oferta R\$ 45.000,00 | Data Venda / Oferta 09/06/2023 | Valor m² R\$ 7.777,78 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 50.000,00 |
| Área Privativa 450 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 70 | |

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

| Cálculo Valor Avaliação | | | | | | |
|--|-----------------------------------|---|--|-----------|-------------------------------|-----------------------------|
| Área do Terreno (m²): 0,00 | Valor m²: R\$ 0,00 | Valor Terreno: R\$ 0,00 | | | | |
| Área da Edificação (m²): 640,91 | Valor m²: R\$ 3.619,85 | Valor Edificação: R\$ 2.320.234,05 | | | | |
| Valor de Liquidez: R\$ 1.703.000,00 | Valor Imóvel: | R\$ 2.320.000,00 | | | | |
| | Valor de Mercado Total do Imóvel: | R\$ 2.320.000,00 | | | | |
| Avaliação para Garantia de Financiamento | | | | | | |
| Valor Terreno | R\$ 0,00 | Valor por extenso: zero real | | | | |
| Valor Edificação | R\$ 2.320.000,00 | Valor por extenso: dois milhões e trezentos e vinte mil reais | | | | |
| Valor do(s) Anexo(s) | R\$ 0,00 | Valor por extenso: zero real | | | | |
| Valor do(s) Anexo(s) | R\$ 0,00 | Valor por extenso: zero real | | | | |
| Unidades Autônomas | | | | | | |
| Nº da Matrícula | Quantidade Unidades Autônomas | Tipo Unidade Autônoma | Descrição | Área (m²) | Valor | Valor de Liquidação Forçada |
| 129629 / 129630 | 0 | Indefinido | | 640,91 | R\$ 2.320.000,00 | R\$ 1.703.000,00 |
| Valor Imóvel | R\$ 2.320.000,00 | Valor por extenso: dois milhões e trezentos e vinte mil reais | | | | |
| Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador | | | | | | |
| Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo: | | | | | | |
| Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA | | | Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD | | CREA / CAU CREA-506.226.509-6 | |
| Local e Data SAO PAULO 12/06/2023 | |  | | | | |

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/06/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/06/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/06/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/06/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/06/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 13/06/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 13/06/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 13/06/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/06/2023

Fotos da Amostra 5

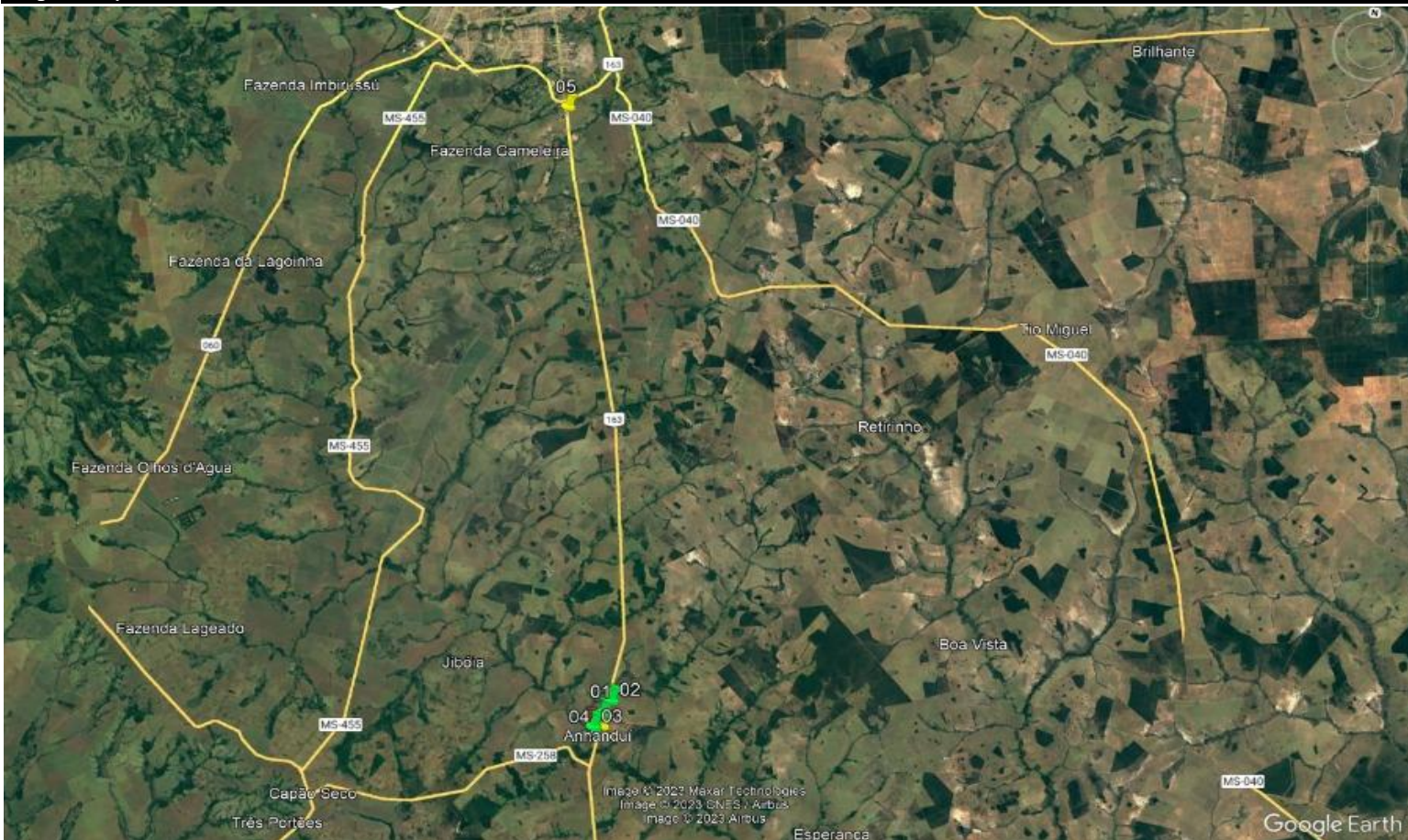


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/06/2023

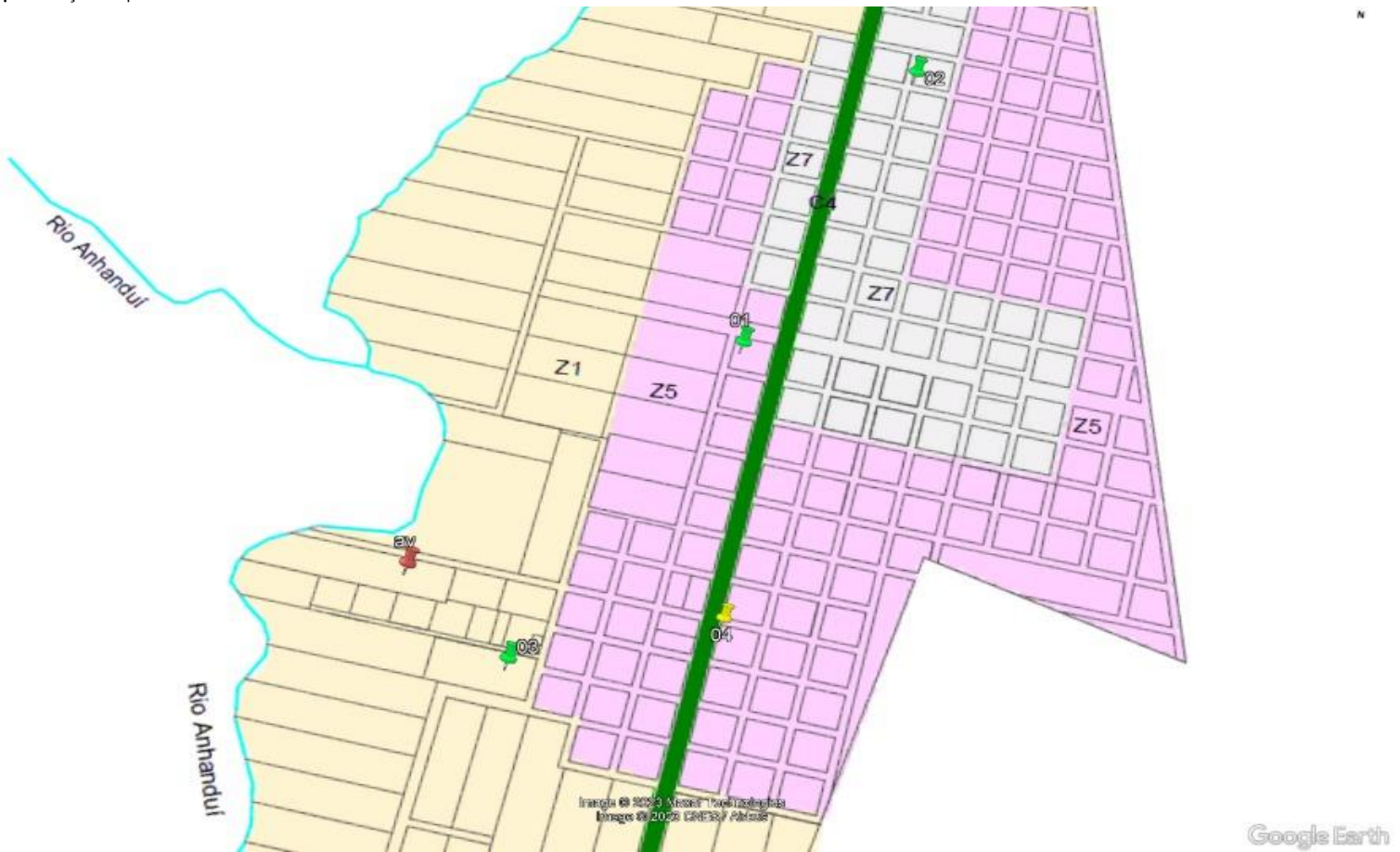
Imagem - Mapa



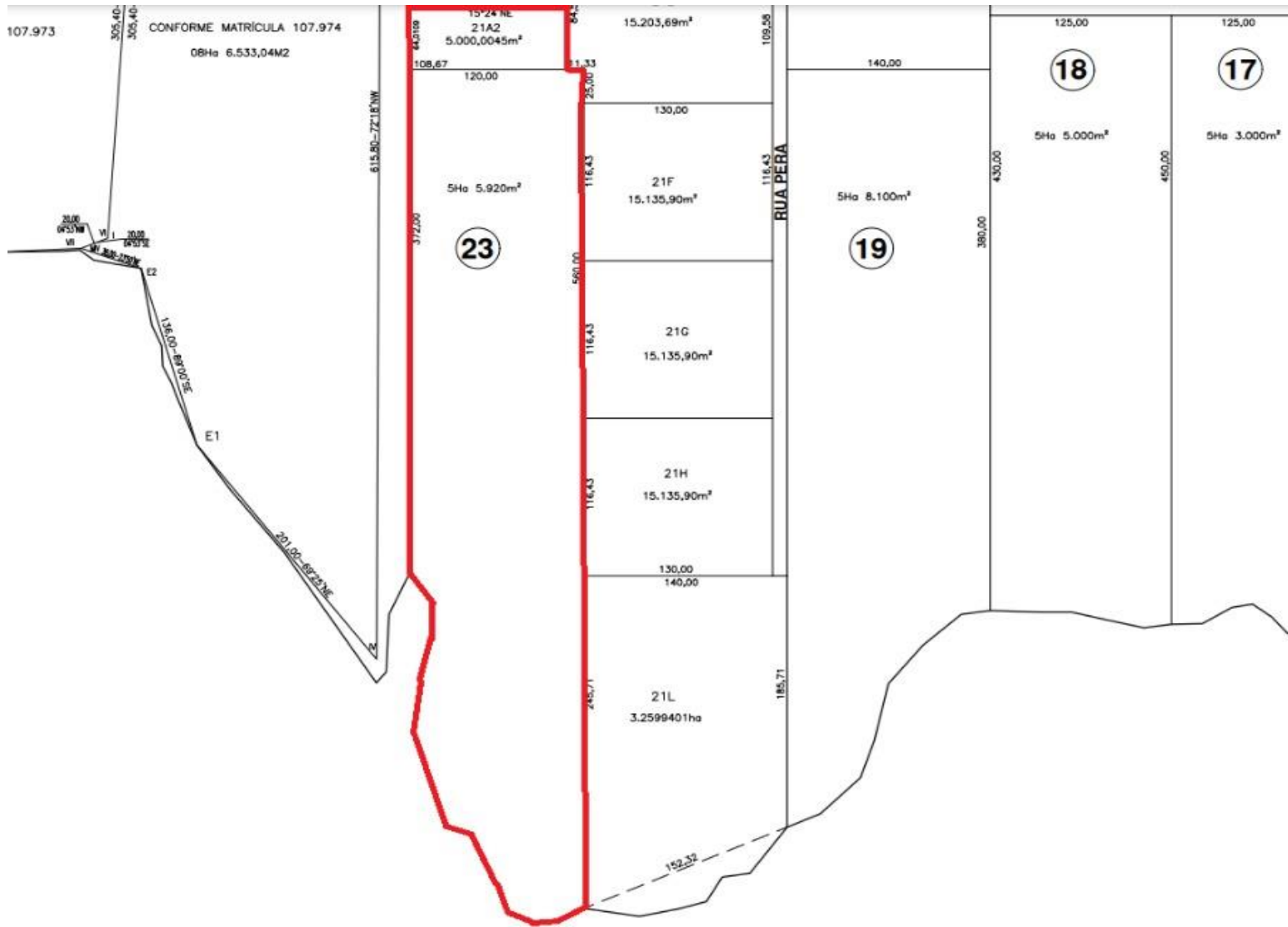
Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra



Representação: Mapa

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

| Item | Endereço | Contato | Preço (R\$) | Preço descontado fator oferta (R\$) e FC p/ im. Com benef. | Área de terreno (m ²) | Valor unitário direto (R\$/m ²) | Área sem restrições (m ²) | Área com possíveis restrições (m ²) | Área equivalente (m ²) | Fator oferta | Nota Localização/ Transposição | Zoneamento | Nota Zoneamento | Acesso Pavimentado | Nota de Pavimentação | Data | |
|--------------------------|--|--|------------------------------------|--|-----------------------------------|---|---------------------------------------|---|------------------------------------|--------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------|--------|--------|
| Terreno nu | 1 | R. Barcarena, Anhanduí, Campo Grande, MS, 79125-000 | Fabio de Freitas - (67) 9812-56371 | 70.000,00 | 63.000,00 | 1.800,00 | 38,89 | 1.800,00 | 0,00 | 1.800,00 | 0,90 | 8,00 | Z5 = T.O de 0,5 e C.A de 1,0 | 8,00 | Não | 7,00 | 13-jun |
| | 2 | R. Joviania, Anhanduí, Campo Grande, MS, 79125-000 | Avelino - (67) 9913-46758 | 65.000,00 | 52.000,00 | 1.350,00 | 48,15 | 1.350,00 | 0,00 | 1.350,00 | 0,80 | 8,00 | Z7 = T.O de 0,5 e C.A de 2,0 | 8,00 | Não | 7,00 | 13-jun |
| | 3 | R. Viláctas, Anhanduí, Campo Grande, MS, 79125-000 | Rodrigues - (67) 98404-6960 | 75.000,00 | 67.500,00 | 1.800,00 | 41,67 | 1.800,00 | 0,00 | 1.800,00 | 0,90 | 8,00 | Z1 = T.O de 0,5 e C.A de 1,0 | 8,00 | Não | 7,00 | 13-jun |
| Terreno com benfeitorias | 4 | Av. Padre João Falco, S/N - Anhanduí, Campo Grande - MS, 79125-000 | Avelino - (67) 9913-46758 | 1.500.000,00 | 1.374.147,01 | 3.500,00 | 82,12 | 3.500,00 | 0,00 | 3.500,00 | 0,90 | 9,00 | Z5 = T.O de 0,5 e C.A de 1,0 | 8,00 | Sim | 8,00 | 13-jun |
| | 5 | BR-163, S/N, Campo Grande, MS, 79125-000 | Nova House - (67) 3014-7077 | 3.000.000,00 | 2.748.294,03 | 50.000,00 | 42,88 | 50.000,00 | 0,00 | 50.000,00 | 0,90 | 10,00 | Z2 = T.O de 0,5 e C.A de 1,0 | 8,00 | Sim | 8,00 | 13-jun |
| Avaliando | R. Mairiporã, 272, Anhanduí, Campo Grande, MS, 79125-000 | | | - | 60.920,00 | | 54.670,00 | 6.250,00 | 56.399,38 | - | 8,00 | Z1 = T.O de 0,5 e C.A de 1,0 | 8,00 | Não | 7,00 | 13-jun | |

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº do item | Endereço | Preço (R\$) | Área de terreno (m²) | AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²) | Fator Área | AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²) descontado fator área | Fator Transposição | Fator Topografia | Fator Zoneamento | Fator Pavimentação | Valor Homogeneizado (R\$/m²) | Fator acumulado | Média do valor Saneado por tipologia (R\$/m²) | Contador | |
|--------------------------|----------|--|----------------------|--|------------|--|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------------------|-----------------|---|----------|---|
| Terreno nu | 1 | R. Barcarena, Anhanduí, Campo Grande, MS, 79125-000 | 70.000,00 | 1.800,00 | 35,00 | 0,6439 | 22,54 | 1,0000 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 22,54 | 0,644 | 23,54 | 1 |
| | 2 | R. Joviania, Anhanduí, Campo Grande, MS, 79125-000 | 65.000,00 | 1.350,00 | 38,52 | 0,6212 | 23,93 | 1,0000 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 23,93 | 0,621 | | 1 |
| | 3 | R. Viláctas, Anhanduí, Campo Grande, MS, 79125-000 | 75.000,00 | 1.800,00 | 37,50 | 0,6439 | 24,15 | 1,0000 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 24,15 | 0,644 | | 1 |
| Terreno com benfeitorias | 4 | Av. Padre João Falco, S/N - Anhanduí, Campo Grande - MS, 79125-000 | 1.500.000,00 | 3.500,00 | 46,16 | 0,6997 | 32,30 | 0,8889 | 1,00 | 1,00 | 0,88 | 23,13 | 0,501 | 23,54 | 1 |
| | 5 | BR-163, S/N, Campo Grande, MS, 79125-000 | 3.000.000,00 | 50.000,00 | 37,84 | 0,9518 | 36,02 | 0,8000 | 1,00 | 1,00 | 0,88 | 23,95 | 0,633 | | 1 |
| Média | | | | | | | | | | | 23,54 | - | | 5 | |

| | |
|---------------------------------|-------|
| Valor unitário Saneado (R\$/m²) | 23,54 |
| Desvio Padrão | 0,68 |
| Saneamento 30% | 30,60 |
| Saneamento -30% | 16,48 |
| Coefficiente de variação final | 2,90% |

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Amplitude do intervalo de confiança | |
| Distribuição t | 1,533 |
| Desvio Padrão | 0,68 |
| $(1/2) \wedge y$ | 2,24 |
| e | 0,47 |
| Amplitude do intervalo de confiança | 3,97% |

| | | |
|------------------------------|-----|--------------|
| Valor de mercado | R\$ | 1.327.506,80 |
| Valor de mercado arredondado | R\$ | 1.328.000,00 |

ENQUADRAMENTO EVOLUTIVO

Elementos

| item | Área Construída (m²) | Relação (AT/AC) | Edificação | Idade (Anos) | Classificação Quanto ao Estado de Conservação | Vida Útil (anos) | FOC | CC SI NDUSCON | | | Benfeitorias (R\$) |
|------|----------------------|-----------------|--------------------|--------------|---|------------------|--------|---|--------|-----------------|--------------------|
| | | | | | | | | Custo SI NDUSCON MS - CSL 8 N e R1 N (R\$/m²) | BDI * | Etapa da obra % | |
| 4 | 850,00 | 4,12 | Imóvel comercial | 25 | c | 70 | 0,7908 | 1.636,160 | 1,1025 | 100,00% | R\$ 1.212.596,76 |
| 5 | 450,00 | 111,11 | Imóvel residencial | 10 | b | 70 | 0,9323 | 1.850,750 | 1,1025 | 100,00% | R\$ 856.080,33 |

*BDI calculado 5% de taxas administrativas + 5% projetos

Avaliando

| item | Área Construída (m²) | Relação (AT/AC) | Edificação | Idade (Anos) | Classificação Quanto ao Estado de Conservação | Vida Útil (anos) | FOC | CC SI NDUSCON | | | Benfeitorias (R\$) |
|------|----------------------|-----------------|--------------------|--------------|---|------------------|--------|-------------------------------------|--------|-----------------|--------------------|
| | | | | | | | | Custo SI NDUSCON MS - R1 N (R\$/m²) | BDI * | Etapa da obra % | |
| Av | 640,91 | 95,05 | Imóvel residencial | 25 | c | 70 | 0,7908 | 1.850,750 | 1,1025 | 100,00% | R\$ 1.034.228,53 |

*BDI calculado 5% de taxas administrativas + 5% projetos

VALOR DA AVALIAÇÃO

| FC | 0,98 |
|------------------------------|------------------|
| Valor Terreno | R\$ 1.327.506,80 |
| Valor Benfeitoria | R\$ 1.034.228,53 |
| Valor Patrimonial | R\$ 2.361.735,33 |
| Valor de Mercado | R\$ 2.320.234,05 |
| Valor de mercado arredondado | R\$ 2.320.000,00 |

Elementos



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 2.320.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

| | | |
|-------------------|----------|--------------|
| IPTU | 6.960,00 | 0,03% ao mês |
| Manutenção | 5.000,00 | 0,02% ao mês |
| Comissão de venda | | 0,25% ao mês |
| Total 1 | | 0,29% ao mês |

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

| | | |
|---------------------------|--------|---------------|
| Taxa da aplicação financ. | 13,75% | Taxa Selic |
| Inflação média ao ano | 11,73% | IPCA 12 meses |
| Custo financeiro | 12,74% | ao ano |
| Total 2 | 1,00% | ao mês |

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,30% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 73,41% R\$ 1.703.000,00

Diagnóstico de Mercado

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------|--|-----------------|--|--------|---|------------------|---|-----------|
| Nível de Oferta: | alto | | médio/alto | | médio | x | médio/baixo | | baixo |
| Nível de Demanda: | alto | | médio/alto | | médio | x | médio/baixo | | baixo |
| Absorção: | rápida | | normal/rápida | | normal | x | normal/difícil | | difícil |
| Desempenho do Mercado Atual: | Aquecido | | normal/aquecido | | normal | | normal/recessivo | x | recessivo |

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Fevereiro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Janeiro).

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

DATA DA VISITA: 07/06/2023

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: Casa residencial
- 1.2. Endereço: R. Mairiporã, 272, Anhanduí, Campo Grande, MS, 79125-000
- 1.3. Uso atual do imóvel: Casa residencial
- 1.4. Coordenadas Geográficas: -20.986213284292802, -54.514397658894
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I e a seguir:



2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

(X) Não Sim

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual:

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 7, indicando "sim" na pergunta 7.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

(X) Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

(X) Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual:

Órgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

| Passado | Presente | Ocorrências no imóvel |
|--|----------|--|
| | | Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto. |
| | | Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento. |
| | | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? |
| | | Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos? Tanque de combustível ível. |
| | X | Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Córrego nos fundos do imóvel Se poço de água, possui outorga? |
| | | Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água. |
| | | Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível. |
| | | Outros. Descrever: _____ _____ |
| <p>Fontes de Informação: Vistoria in loco.</p> <p>Observações e/ou justificativas:</p> | | |

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observados potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, etc.? Não.

*Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros m a partir dos limites do imóvel.

Caso afirmativo, indicar:

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

| Existe | Informação não acessível | Atividade |
|--------|--------------------------|---|
| | | Indústrias. Quais? |
| | | Mineradora. Qual? _____ _____ |
| | | Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. |
| | | Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. |
| | | Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. |
| | | Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ |
| | | Armazenamento de baterias automotivas o industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? |
| | | Outros. Descrever: _____ _____ |

Fontes de informação: Vistoria in loco.

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

| Passado | Presente | Uso do imóvel |
|--|----------|--|
| | | Indústrias. Quais? |
| | | Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. |
| | | Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. |
| | | Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. |
| | | Armazenamento de resíduos. Descrever: |
| | | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? |
| | | Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ |
| | | Comércio. Que tipo: |
| | | Outros. Descrever: |
| Fontes de informação: Vistoria in loco Observações e/ou justificativa: | | |

5 Informar quais fontes de consulta e documentos foram utilizados como base para a elaboração deste levantamento:

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual:

Órgão Ambiental Municipal:

6 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

6.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

6.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

6.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7 RESUMO:

7.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim
Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

7.2 Indícios de Contaminação na Vizinhança: Não Sim
Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:
Não foram vistoriados os imóveis vizinhos.

Marcos Mansour Chebib Awad
Assinatura do Responsável pelo preenchimento

Validar Engenharia de Avaliações LTDA
Nome da Empresa representada

11.006.663/0001-30
CNPJ da empresa representada

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

