

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSIMAR ALVES CORRÊA				Nº CPF / CNPJ 03519754118		Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 1.600.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010325073			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 2.075					
Logradouro R JURUENA		Nº 117		Andar		Complemento LT 13 QD 7			
Bairro/Setor VILA TAQUARUSSU		Cidade CAMPO GRANDE		UF MS		CEP 79006-050		Latitude -20.477140	Longitude -54.631750
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa			☒ Esgoto Sanitário ☐ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano
						☒ Energia Elétrica ☒ Telefone			☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado
									Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☐ Rede Bancária ☒ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial			☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial
						Limites do Bairro/Setor			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo
									Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular			Dimensões Área Total: 624,00 m² Fração Ideal: %			
						Testada (Frente): 12,00 m Fundos 12,00 m Lado Direito: 52,00 m Lado Esquerdo: 52,00 m			
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado						Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo									
Condomínio / Imóvel Avaliando									
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando									
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo			☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal//Médio		
							Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo			Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado	
								Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 25 Ano Construção	
								Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação	
								Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 0		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 211,25 m² Área Averbada: 211,25 m²		Área Comum (m²): 0,00 m² Área não Averbada 0 m²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 01/02/2024

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel.

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

☒

☐

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel.

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo

(Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

Amostras:					Critério Utilizado: ☐ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☒ Terreno									
1	Logradouro Rua Alexandre Fleming		Nº 1203		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor Vila Bandeirante		Cidade Campo Grande		UF MS		CEP 79006-570		Latitude 0		Longitude 0			
	Descrição Terreno com 900 m2					Fonte de Informações Novacap Magoo				Telefone (67) 99217-8581				
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando	
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00		Data Venda / Oferta 01/02/2024		Valor m²		Padrão		Testada (Frente) 18,00		Área Total do Terreno (em m²) 900,00		Área da Edificação (m²)	
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 0					
	2	Logradouro Rua Vicente Solari		Nº 636		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor Vila Bandeirante		Cidade Campo Grande		UF MS		CEP 79006-440		Latitude 0		Longitude 0				
Descrição Terreno com 750 m2					Fonte de Informações Regina Paes Corretora				Telefone (67) 99116-6909					
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando		
Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00		Data Venda / Oferta 01/02/2024		Valor m²		Padrão		Testada (Frente) 15,00		Área Total do Terreno (em m²) 750,00		Área da Edificação (m²)		
Área Privativa 0			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 0						
3		Logradouro Travessa Ômega		Nº 45		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
	Bairro/Setor Vila Bandeirante		Cidade Campo Grande		UF MS		CEP 79006-841		Latitude 0		Longitude 0			
	Descrição Casa: terreno 360 m2, construção 130 m2					Fonte de Informações Marcio Guimarães Corretor				Telefone (67) 98153-0426				
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00		Data Venda / Oferta 01/02/2024		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 10,00		Área Total do Terreno (em m²) 360,00		Área da Edificação (m²) 130,00	
	Área Privativa 130			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 70					
	4	Logradouro Avenida Tiradentes		Nº 1673		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor Vila Bandeirante		Cidade Campo Grande		UF MS		CEP 79090-000		Latitude 0		Longitude 0				
Descrição Casa: terreno 410 m2, construção 213 m2					Fonte de Informações Novacap Magoo				Telefone (67) 99217-8581					
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		
Valor Venda / Oferta R\$ 530.000,00		Data Venda / Oferta 01/02/2024		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 12,00		Área Total do Terreno (em m²) 410,00		Área da Edificação (m²) 213,00		
Área Privativa 213			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 70						
5		Logradouro Rua Santa Helena		Nº 301		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
	Bairro/Setor Vila Bandeirante		Cidade Campo Grande		UF MS		CEP 79006-380		Latitude 0		Longitude 0			
	Descrição Casa: terreno 230 m2, construção 93 m2					Fonte de Informações LFG Imóveis				Telefone (67) 99287-0296				
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 2		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 425.000,00		Data Venda / Oferta 01/02/2024		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 10,00		Área Total do Terreno (em m²) 230,00		Área da Edificação (m²) 93,00	
	Área Privativa 93			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 70					
	6	Logradouro Avenida Marechal Floriano		Nº sn		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor Vila Bandeirante		Cidade Campo Grande		UF MS		CEP 79006-840		Latitude 0		Longitude 0				
Descrição Casa: terreno 157 m2, construção 76 m2					Fonte de Informações LFG Imóveis				Telefone (67) 99287-0296					
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 2		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00		Data Venda / Oferta 01/02/2024		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 7,00		Área Total do Terreno (em m²) 157,00		Área da Edificação (m²) 76,00		
Área Privativa 76			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 70						
7		Logradouro Avenida Joaquim Dornelas		Nº sn		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
	Bairro/Setor Vila Bandeirante		Cidade Campo Grande		UF MS		CEP 79006-420		Latitude 0		Longitude 0			
	Descrição Casa: terreno 900 m2, construção 240 m2					Fonte de Informações BR House				Telefone (61) 3003-9182				
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00		Data Venda / Oferta 01/02/2024		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 15,00		Área Total do Terreno (em m²) 900,00		Área da Edificação (m²) 240,00	
	Área Privativa 240			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 70					

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Método Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000
2	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000
3	70	20,00	29	Regular	0,00	0,7500	20,00	0,8000
4	70	15,00	21	Regular	0,00	0,8000	20,00	0,8400
5	70	2,00	3	Novo	0,00	0,9300	20,00	0,9440
6	70	2,00	3	Novo	0,00	0,9300	20,00	0,9440
7	70	30,00	43	Novo e Regular	0,00	0,6300	20,00	0,7040

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	600.000,00		1.915,67	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	540.000,00
2	650.000,00		1.915,67	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	585.000,00
3	380.000,00	130,00	1.915,67	0,780	0,8000	1.195,38	155.399,40	0,90	202.140,54
4	530.000,00	213,00	1.915,67	0,780	0,8400	1.255,15	267.346,95	0,90	236.387,75
5	425.000,00	93,00	1.915,67	1,200	0,9440	2.170,07	201.816,51	0,90	200.865,14
6	320.000,00	76,00	1.915,67	1,200	0,9440	2.170,07	164.925,32	0,90	139.567,21
7	800.000,00	240,00	1.915,67	0,620	0,7040	836,15	200.676,00	0,90	539.391,60

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	900,00	600,00	1,0600	636,00
Amostra 2	750,00	780,00	1,0000	780,00
Amostra 3	360,00	561,50	0,9400	527,81
Amostra 4	410,00	576,56	1,0000	576,56
Amostra 5	230,00	873,33	0,9400	820,93
Amostra 6	157,00	888,96	0,8900	791,17
Amostra 7	900,00	599,32	1,0600	635,28
Fatores:				681,11
(1) - Área				476,78
MÉDIAS DAS AMOSTRAS				885,44
Saneamento das Amostras (+/-30%)				

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	624,00	681,11	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	681,11	425.012,64

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70		25,00	36	Regular	0,00	0,6900	20,00

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
211,25	1.915,67	1,250	0,7520	1.800,73	380.404,21

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
425.012,64	380.404,21	1,0000	805.416,85

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 624,00	Valor m²: R\$ 681,11	Valor Terreno: R\$ 425.012,64
Área da Edificação (m²): 211,25	Valor m²: R\$ 1.800,73	Valor Edificação: R\$ 380.404,21
Valor de Liquidez: R\$ 563.500,00	Valor Imóvel:	R\$ 805.416,85
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 805.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 425.012,64	Valor por extenso: quatrocentos e vinte e cinco mil e doze reais e sessenta e quatro centavos
Valor Edificação	R\$ 380.404,21	Valor por extenso: trezentos e oitenta mil e quatrocentos e quatro reais e vinte e um centavos
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
2.075	0	Indefinido		211,25	R\$ 805.000,00	R\$ 563.500,00

Valor Imóvel

R\$ 805.000,00	Valor por extenso: oitocentos e cinco mil reais
----------------	---

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação WISCONSIN

Nome do Avaliador Celso Iazzetti

CREA / CAU 0600891382

Local e Data

São Paulo

04/02/2024



“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 imóvelavaliado, 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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/02/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024

Fotos da Amostra 6



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024

Fotos da Amostra 7



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/02/2024

Imagem - Mapa



Representação: Planta de Quadra