

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

JOSIMAR ALVES CORREA

Nº CPF / CNPJ

03519754118

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda

R\$ 1.600.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço

20243010

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício

154344

Matrícula

2075

Logradouro

R JURUENA

Nº

117

Andar

Complemento

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

☐Comercial

☐Residencial Multifamiliar

☐Industrial

☐Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana

☒Água

☒Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação pública (na via do lote)

☒Pavimentação

☒Esgoto Pluvial

☒Telefone

☐Gás Canalizado

☐Fossa

☐Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação:

Asfalto

Restritivos / Depreciação

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários

☐Transporte Público - Metrô

☒Centro Comercial

☒Educação - Escola(s)

☒Segurança pública

☒Transporte Público - Outros

☐Rede Bancária

☐Lazer

☒Coleta de Lixo

☒Saúde - Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☐Shopping

☐Parque

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☒Mais de 75%

☐25% - 75%

☐Menos de 25%

Tendência Uso Terreno

☐Comercial

☐Industrial

☐Residencial

Padrão construtivo predominante na Região

☐Alto

☐Normal-alto

☐Baixo/Popular

☒Normal/Médio

☐Normal-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Transporte Público - Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia

☒Plana / Semi-Plana

☐Active (> 10%)

☐Desnível Pronunciado (Acidentado)

☐Declive (> 10%)

Formato

☒Regular

☐Irregular

Dimensões

Área Total:

624,00

m²

Testada (Frente):

12,00

m

Lado Direito:

52,00

m

Fração Ideal:

100,000000

%

Fundos:

12,00

m

Lado Esquerdo:

52,00

m

Tipo de Implantação

☐Condomínio

☒Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

Sulivan da Silva

Contato Telefônico Acompanhante:

(67) 99987-6891

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-alto

☐Normal/Médio

☐Normal-baixo

☐Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

☐Playground

☐Gerador

☐Salão de Festas

☐Loja de Conveniência

☐Lavanderia Coletiva

☐Depósito Individual

☐Churrasqueira

☐Pista de Cooper

☐Sala de Jogos

☐Interfone

☐Quadra Esportiva

☐Vigilância Eletrônica

☐Sauna

☐Piscina

☐Sala de Ginástica

☐TV a Cabo

☐TV Satélite

☐Jardins

Tipo Imóvel Avaliando

☒Casa

☐Apartamento

☐Galpão

☐Misto

☐Prédio Comercial

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga(s) Autônoma(s)

☐Depósito Autônomo

☐Loft

☐Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐Alto

☒Normal/Médio

☐Baixo/Popular

☐Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando:

Residencial

Fechamento das Paredes:

Alvenaria

Total de Banheiros:

3

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Ferro

Nº Pavimentos da Unidade 1

Nº Dormitórios 3

Dimensões

Área Privativa:

267,87

m²

Área Comum (m²):

0,00

m²

Área Total (m²):

267,87

m²

Nº Vagas Estacionamento

Face Imóvel

☐Sul

☒Norte

☐Leste

☐Oeste

Cobertas 2

Descobertas 2

Privativas 4

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Tipo Acabamento Piso

Tipo Acabamento Parede

Tipo Acabamento Forro/Teto

Garagem

4

CERÂMICA

PINTURA

LAJE

Corredor

1

CERÂMICA

PINTURA

LAJE

Sala de Estar / Visitas

1

CERÂMICA

PINTURA

LAJE

Sala de Jantar / Copa

1

CERÂMICA

PINTURA

LAJE

Suíte

2

CERÂMICA

PINTURA

LAJE

Banheiro Suíte

2

CERÂMICA

CERÂMICA

LAJE

Dormitório

1

CERÂMICA

PINTURA

LAJE

Cozinha

1

CERÂMICA

CERÂMICA

LAJE

Edícula

1

CERÂMICA

PINTURA

FIBROCIMENTO

Banheiro social

1

CERÂMICA

CERÂMICA

LAJE

Banheiro social

2

CERÂMICA

CERÂMICA

FIBROCIMENTO

Dormitório

2

CERÂMICA

PINTURA

FIBROCIMENTO

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

Sim

Não

Data da Vistoria: 19/07/2022

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

☒

☐

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

☐

☒

Na matrícula consta 211,25m² de área construída. No entanto foi constatado in loco, além dessa área, mais aproximadamente 56,62m² não averbado, totalizando 267,87m². Conforme consta em IPTU.

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

☒

☐

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?

☒

☐

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

☒

☐

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?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

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

☒

☐

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

Na matrícula consta 211,25m² de área construída. No entanto foi constatado in loco, além dessa área, mais aproximadamente 56,62m² não averbado, totalizando 267,87m². Conforme consta em IPTU. Para fins de cálculo foi utilizado como referência a área equivalente do imóvel, utilizando coeficiente de ponderação de 0,50 para área de edícula. Portanto: Área equivalente = Área Construída Principal + (Área Edícula * 50%). Área utilizada para cálculo 211,25+ (56,62* 0,50) = 239,56m².

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R ADEMAR FERREIRA DA SILVA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA VILAS BOAS

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79051-845

Latitude -20.494641

Longitude -54.592315

Descrição CASA

Fonte de Informações Antonio A. da Trindade

Telefone (67) 99152-9696

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.250.000,00

Data Venda / Oferta 15/07/2022

Valor m² R\$ 6.868,13

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 182,00

Área Privativa 182

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R DO SELENITA JARDIM MONTEVIDEU

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79051-845

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações Mauro Augusto Guimarães Melo

Telefone (67) 99196-1405

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 1.630.000,00

Data Venda / Oferta 15/07/2022

Valor m² R\$ 8.810,81

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 185,00

Área Privativa 185

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R JACARANGA

Nº 203

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ALPHAVILLE CAMPO GRANDE 3

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79035-664

Latitude

Longitude

Descrição CASA

Fonte de Informações CRECI 6980

Telefone (67) 99149-4444

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 5

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 5

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 1.950.000,00

Data Venda / Oferta 15/07/2022

Valor m² R\$ 8.227,85

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 442,00

Área da Edificação (m²) 237,00

Área Privativa 237

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro Avenida Abadia de Oliveira Lima

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79035-664

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações Flavio Cordon

Telefone (67) 99826-7369

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 1.850.000,00

Data Venda / Oferta 15/07/2022

Valor m² R\$ 8.809,52

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 379,00

Área da Edificação (m²) 210,00

Área Privativa 210

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R DO CARVALHO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79035-664

Latitude 0

Longitude 0

Descrição SOBRADO

Fonte de Informações Jorge Chama

Telefone (67) 99287-0296

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 6

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 1.900.000,00

Data Venda / Oferta 15/07/2022

Valor m² R\$ 7.509,88

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 253,00

Área Privativa 253

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 2 / 7

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	182,00	1.250.000,00	6.868,13	0,8700	0,9850	1,0000	5.885,64
Amostra 2	185,00	1.630.000,00	8.810,81	0,8700	0,9430	1,0000	7.228,48
Amostra 3	237,00	1.950.000,00	8.227,85	0,8700	0,9430	1,0000	6.750,21
Amostra 4	210,00	1.850.000,00	8.809,52	0,8700	0,9430	1,0000	7.227,42
Amostra 5	253,00	1.900.000,00	7.509,88	0,8700	0,9430	1,0000	6.161,18
Fatores:						MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção						Saneamento das Amostras (+/-30%)	
						Valor Mínimo	4.655,41
						Valor Máximo	8.645,76

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 239,56	Valor m²: R\$ 6.650,59	Valor Edificação: R\$ 1.593.215,34
Valor de Liquidez: R\$ 1.123.200,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.600.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 1.600.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 1.600.000,00	Valor por extenso: um milhão e seiscentos mil reais
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
Valor Imóvel	R\$ 1.600.000,00	Valor por extenso: um milhão e seiscentos mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação	ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.	Nome do Avaliador	FERNANDO JOSE NERONE	CREA / CAU	N/A
--------------------------	--	-------------------	----------------------	------------	-----

Local e Data

MARINGÁ

19/07/2022



"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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 3 / 7

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Edícula
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Despensa
Descrição
Data Foto 16/07/2022



Representação Despensa
Descrição
Data Foto 16/07/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3

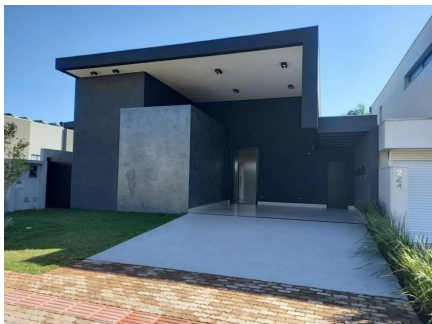


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

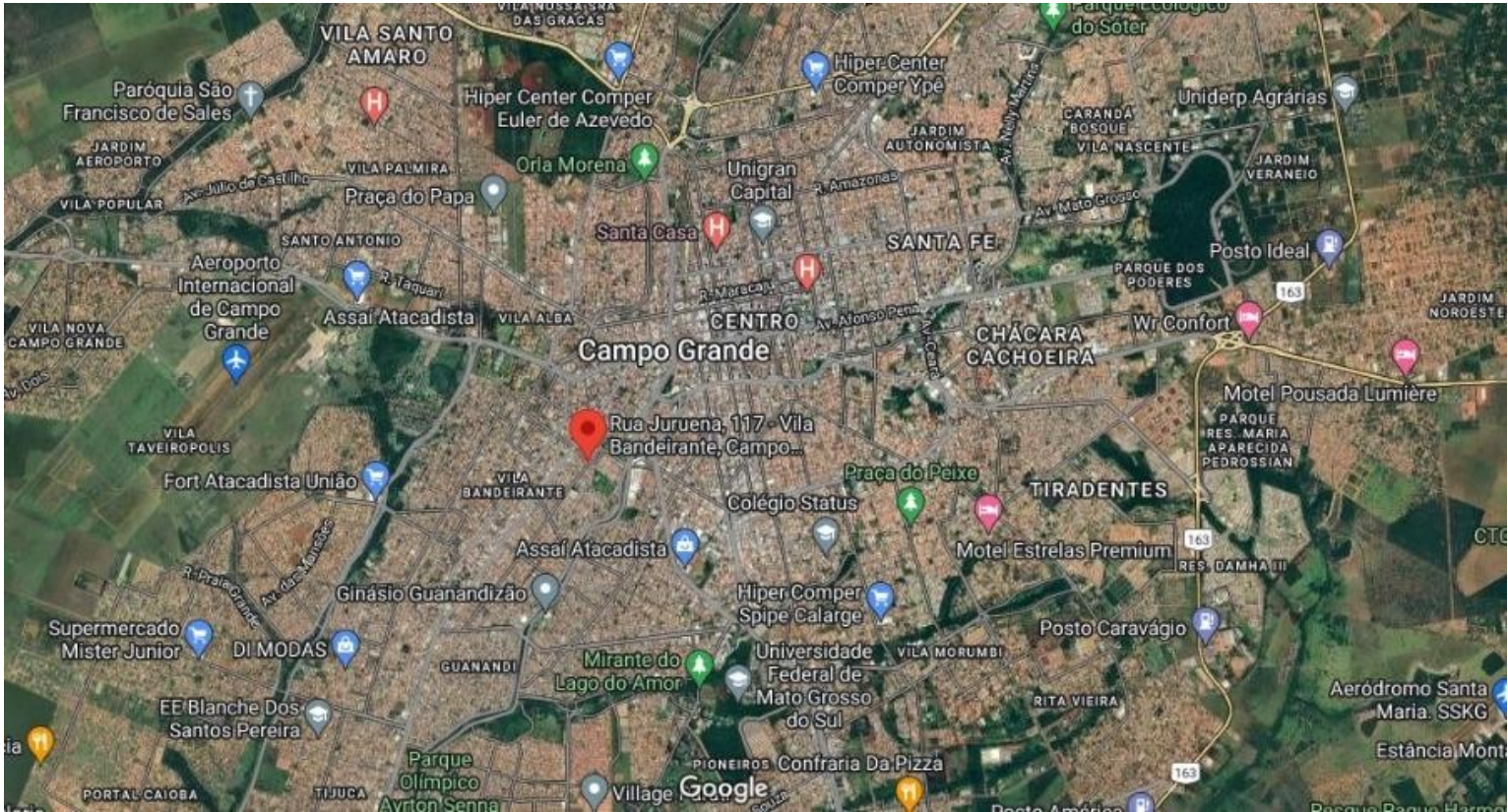


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa