

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>IDENTIFICAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PEDRO HENRIQUE DE CARVALHO LINO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nº CPF / CNPJ 03391216107                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                               | Nome Condomínio/Empreendimento 0                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| Valor Compra Venda R\$ 1.802.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Data Venda                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                               | Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010372277 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| Proprietário / Construtora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Nº Cartório/Ofício 3                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Matrícula 62.092                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| Logradouro R OVIEDO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Nº 75                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Andar 0                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                               | Complemento LT B QD 5 A                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| Bairro/Setor VILA ALBA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Cidade CAMPO GRANDE                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | UF MS                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                               | CEP 79100-060                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Latitude -20.460810                                                                          | Longitude -54.637310                                                                                                                                                                        |
| <b>MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Região</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial<br><input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                  | <b>Infraestrutura Urbana</b><br><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)<br><input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado<br><input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano<br>Tipo Pavimentação: Asfalto                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                               |                                                   | <b>Restritivos / Depreciação</b><br><input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental<br><input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Serviços Públicos e Comunitários</b><br>Transporte <input type="checkbox"/> Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s)<br><input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária<br><input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais<br><input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                  |  |                                                                                  | <b>Análise da Região do Bairro/Setor</b><br>Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela<br>Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente<br>Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25%<br>Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial<br><b>Limites do Bairro/Setor</b><br>Amambai - Vila Planalto - Vila Duque de Caxias |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                               |                                                   | <b>Padrão construtivo predominante na Região</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular<br><input type="checkbox"/> Normal//Médio<br><input type="checkbox"/> Normal-baixo<br><b>Fatores Valorizantes</b><br><input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô<br><input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Terreno</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Topografia</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%)<br><input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                  | <b>Formato</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Dimensões</b><br>Área Total: 740,00 m² Testada (Frente): 20,00 m Lado Direito: 37,00 m<br>Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 20,00 m Lado Esquerdo: 37,00 m |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Tipo de Implantação</b><br><input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                  | Nome Acompanhante Vistoria: 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                            | Contato Telefônico Acompanhante: 0                                                                                                                            |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Tipo do Acompanhante</b><br><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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| 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: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano |                                                                                                                                                                                             |
| Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Uso do Edifício: Residencial                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Padrão de acabamento do condomínio<br><input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal//Médio<br><input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular |                                                                                                                                                               |                                                   | Estado Conservação do Condomínio<br><input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Infraestrutura do Condomínio</b><br><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<br><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<br><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 |  |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Tipo Imóvel Avaliando</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão<br><input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial<br><input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                  | <b>Ocupação</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b><br>Anos 5<br>Ano Construção 0                                                                                          |                                                   | <b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b><br><input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                              | <b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b><br><input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal//Médio<br><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 Aluminio                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            | Nº Pavimentos da Unidade 1                                                                                                                                    |                                                   | Nº Dormitórios 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| Dimensões<br>Área Privativa: 349,06 m²<br>Área Privativa: 349,06 m²<br>Área Averbada: 349,06 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Área Comum (m²): 0,00 m²<br>Área Total (m²): 349,06 m²<br>Área não Averbada 0 m² |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            | Nº Vagas Estacionamento<br>Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1                                                                                              |                                                   | Face Imóvel<br><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

Sim

Não

Data da Vistoria: 28/03/2024

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

☒

☐

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

☐

☒

✓ 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?

☐

☒

✓ 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.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

✓ Trata-se de um imóvel isolado.

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?

☐

☒

✓ 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.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

✓ 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.

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

☐

☒

✓ 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.

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

✓Informações extraídas da matrícula nº 62.092 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande- MS: Terreno com 740,00 m² e Construção com 349,06 m².✓Informações extraídas do Documento de Arrecadação Municipal nº 04490070244: Terreno com 740,00 m² e Construção com 349,06 m².✓Áreas estimadas "in loco": Terreno com 740,00 m² e Construção com 349,06 m².✓Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 349,06 m² e área de terreno de 740,00 m². ✓Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 540.000,00.✓De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.200,00 a R\$4.400,00/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.

Amostras:

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

1

Logradouro R OVIEDO

Nº 56

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0.04 km

Bairro/Setor VILA ALBA

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79100-060

Latitude -20,461375

Longitude -54,637555

Descrição Casa

Fonte de Informações Sandra & Ribeiro

Telefone (67) 99984-0254

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 6

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00

Data Venda / Oferta 02/04/2024

Valor m² R\$ 3.467,96

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 430,00

Área da Edificação (m²) 187,43

Área Privativa 187,43

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro AV MADRI

Nº 1029

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0.43 km

Bairro/Setor VILA ALBA

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79100-430

Latitude -20,458371

Longitude -54,643843

Descrição Casa

Fonte de Informações Elizandra Benevides Gomes

Telefone (67) 99936-1287

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00

Data Venda / Oferta 02/04/2024

Valor m² R\$ 3.676,47

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 720,00

Área da Edificação (m²) 204,00

Área Privativa 204

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R GENERAL NEPOMUCENO COSTA

Nº 46

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0.3 km

Bairro/Setor VILA ALBA

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79100-010

Latitude -20,464920

Longitude -54,636210

Descrição Casa

Fonte de Informações Senzano Empreendimentos Imobiliários

Telefone (67) 99841-0528

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 860.000,00

Data Venda / Oferta 02/04/2024

Valor m² R\$ 4.099,53

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 516,00

Área da Edificação (m²) 209,78

Área Privativa 209,78

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R DOLORES

Nº 243

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0.54 km

Bairro/Setor VILA ALBA

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79100-150

Latitude -20,457920

Longitude -54,641490

Descrição Casa

Fonte de Informações Innova Invest

Telefone (67) 98112-8178

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 870.000,00

Data Venda / Oferta 02/04/2024

Valor m² R\$ 4.392,39

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 420,00

Área da Edificação (m²) 198,07

Área Privativa 198,07

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R VALENCIA

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0.8 km

Bairro/Setor VILA ALBA

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79100-180

Latitude -20,457436

Longitude -54,643847

Descrição Casa

Fonte de Informações Márcia Fernandes de Oliveira

Telefone (67) 99603-4348

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 6

Nº Dormitórios 5

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00

Data Venda / Oferta 02/04/2024

Valor m² R\$ 3.166,67

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 600,00

Área da Edificação (m²) 300,00

Área Privativa 300

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

| Cálculo Valor Avaliação                                        |                               |                                                                                   |                                              |                                    |                               |                             |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Área do Terreno (m²): 740,00                                   |                               | Valor m²: R\$ 0,00                                                                |                                              | Valor Terreno: R\$ 0,00            |                               |                             |
| Área da Edificação (m²): 349,06                                |                               | Valor m²: R\$ 4.481,50                                                            |                                              | Valor Edificação: R\$ 1.564.310,91 |                               |                             |
| Valor de Liquidez: R\$ 1.236.000,00                            |                               | Valor Imóvel:                                                                     |                                              | R\$ 1.564.000,00                   |                               |                             |
|                                                                |                               | Valor de Mercado Total do Imóvel:                                                 |                                              | R\$ 1.564.000,00                   |                               |                             |
| Avaliação para Garantia de Financiamento                       |                               |                                                                                   |                                              |                                    |                               |                             |
| Valor Terreno                                                  | R\$ 0,00                      | Valor por extenso: zero real                                                      |                                              |                                    |                               |                             |
| Valor Edificação                                               | R\$ 1.564.000,00              | Valor por extenso: um milhão e quinhentos e sessenta e quatro 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 |
| 62.092                                                         | 0                             | Indefinido                                                                        |                                              | 349,06                             | R\$ 1.564.000,00              | R\$ 1.236.000,00            |
| Valor Imóvel                                                   | R\$ 1.564.000,00              | Valor por extenso: um milhão e quinhentos e sessenta e quatro 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<br>SAO PAULO<br>02/04/2024                        |                               |  |                                              |                                    |                               |                             |

"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** 28/03/2024



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 28/03/2024



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição** PLACA DA RUA  
**Data Foto** 28/03/2024



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 28/03/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 28/03/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 28/03/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 28/03/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 28/03/2024

Fotos da Amostra 1



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 02/04/2024

Fotos da Amostra 2



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 02/04/2024

Fotos da Amostra 3



**Representação**  
**Descrição**  
**Data Foto**

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 02/04/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 02/04/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010372277

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: R. Oviêdo, 75

Andar:

Complemento: LT B QD 5 A

CEP: 79100-060

Bairro: Vila Alba

Cidade: Campo Grande - MS

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

## Elemento Comparativo 1



|                                                                                                                              |                   |                   |                                   |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Endereço: R. Oviêdo, 56                                                                                                      |                   |                   |                                   |                           |
| CEP: 79100-060                                                                                                               |                   | Bairro: Vila Alba |                                   | Cidade: Campo Grande - MS |
| Nº vagas: 6                                                                                                                  | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 0      | Nº banheiros: 2                   | Idade aparente: 30 anos   |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)                                                                                       |                   |                   | Estado de conservação IBAPE-SP: C |                           |
| Imobiliária: Sandra & Ribeiro Imóveis                                                                                        |                   |                   | Contato:                          | Telefone: (67) 9998-40254 |
| Área Construída: 187,43 m²                                                                                                   |                   | Data: 02/04/2024  | Valor: R\$ 650.000,00             |                           |
| Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0ycTN2gzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0ycTN2gzN</a> |                   |                   |                                   |                           |

## Elemento Comparativo 2



|                                                                                                                              |  |                   |                                   |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Endereço: Av. Madri, 1029                                                                                                    |  |                   |                                   |                           |
| CEP: 79100-430                                                                                                               |  | Bairro: Vila Alba |                                   | Cidade: Campo Grande - MS |
| Nº vagas: 3                                                                                                                  |  | Nº dormitórios: 3 |                                   | Nº suítes: 0              |
|                                                                                                                              |  | Nº banheiros: 3   |                                   | Idade aparente: 10 anos   |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)                                                                                       |  |                   | Estado de conservação IBAPE-SP: C |                           |
| Imobiliária: Elizandra Benevides Gomes                                                                                       |  |                   | Contato:                          | Telefone: (67) 9993-61287 |
| Área Construída: 204,00 m²                                                                                                   |  | Data: 02/04/2024  |                                   | Valor: R\$ 750.000,00     |
| Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0ycTN2gzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0ycTN2gzN</a> |  |                   |                                   |                           |

## Elemento Comparativo 3



|                                                                                                                              |  |                   |                                   |                           |                           |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Endereço: R. Gen. Nepomuceno Costa, 46                                                                                       |  |                   |                                   |                           |                           |                         |
| CEP: 79100-010                                                                                                               |  | Bairro: Vila Alba |                                   | Cidade: Campo Grande - MS |                           |                         |
| Nº vagas: 2                                                                                                                  |  | Nº dormitórios: 2 |                                   | Nº suítes: 0              | Nº banheiros: 3           | Idade aparente: 20 anos |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio                                                                                           |  |                   | Estado de conservação IBAPE-SP: C |                           |                           |                         |
| Imobiliária: Senzano Empreendimentos Imobiliários                                                                            |  |                   |                                   | Contato:                  | Telefone: (67) 9984-10528 |                         |
| Área Construída: 209,78 m²                                                                                                   |  | Data: 02/04/2024  |                                   | Valor: R\$ 860.000,00     |                           |                         |
| Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMzcTN2gzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMzcTN2gzN</a> |  |                   |                                   |                           |                           |                         |

## Elemento Comparativo 4



|                                                                                                                              |                   |                   |                                   |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Endereço: R. Dolores, 243                                                                                                    |                   |                   |                                   |                           |
| CEP: 79100-150                                                                                                               |                   | Bairro: Vila Alba |                                   | Cidade: Campo Grande - MS |
| Nº vagas: 4                                                                                                                  | Nº dormitórios: 2 |                   | Nº suítes: 0                      | Nº banheiros: 3           |
| Idade aparente: 20 anos                                                                                                      |                   |                   |                                   |                           |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio                                                                                           |                   |                   | Estado de conservação IBAPE-SP: C |                           |
| Imobiliária: Innova Invest                                                                                                   |                   | Contato:          | Telefone: (67) 9811-28178         |                           |
| Área Construída: 198,07 m²                                                                                                   |                   | Data: 02/04/2024  | Valor: R\$ 870.000,00             |                           |
| Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMzcTN2gzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMzcTN2gzN</a> |                   |                   |                                   |                           |

## Elemento Comparativo 5



|                                                                                                                              |                   |                   |                                   |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Endereço: R. Valência, s/n                                                                                                   |                   |                   |                                   |                           |
| CEP: 79100-180                                                                                                               |                   | Bairro: Vila Alba |                                   | Cidade: Campo Grande - MS |
| Nº vagas: 6                                                                                                                  | Nº dormitórios: 5 | Nº suítes: 0      | Nº banheiros: 4                   | Idade aparente: 25 anos   |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)                                                                                       |                   |                   | Estado de conservação IBAPE-SP: C |                           |
| Imobiliária: Márcia Fernandes de Oliveira                                                                                    |                   |                   | Contato:                          | Telefone: (67) 9960-34348 |
| Área Construída: 300,00 m²                                                                                                   |                   | Data: 02/04/2024  |                                   | Valor: R\$ 950.000,00     |
| Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMzcTN2gzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMzcTN2gzN</a> |                   |                   |                                   |                           |

Cálculo do Valor do Imóvel

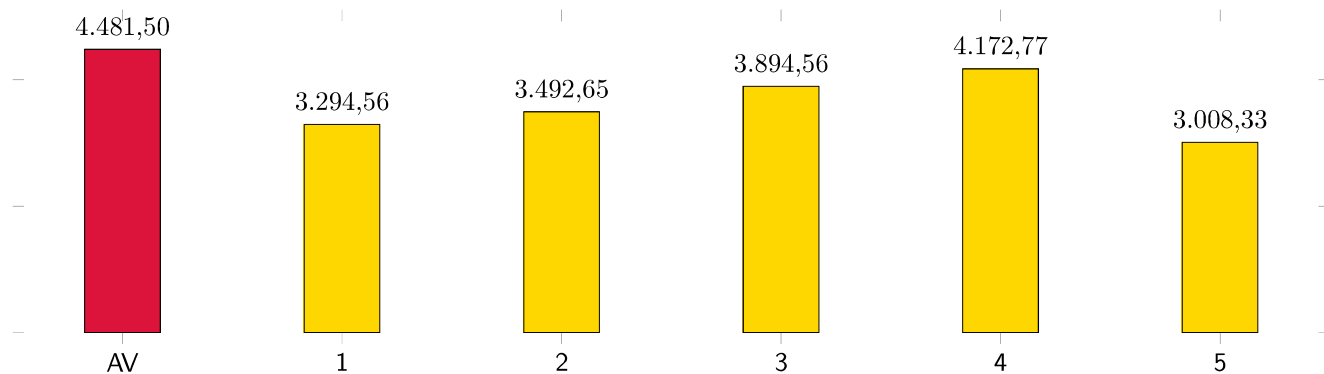
| Item | Preço      | Área Construída (m²) | Fator Oferta | Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²) | Parcela das Benfeitorias (%) | Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc) | Fator Padrão Construtivo | Fator Área | Fator Área de terreno / Área construída | Fator esquina | Fator transposição | Variação Monetária Final (R\$/m²) | Valor Homogeneizado (R\$/m²) | Fator Acumulado | Valor Saneado (R\$/m²) |
|------|------------|----------------------|--------------|-------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| 1    | 650.000,00 | 187,43               | 0,95         | 3.294,56                                        | 60                           | 1,3047                                                               | 1,5807                   | 0,9252     | 0,9651                                  | 1,0000        | 1,0000             | 1.388,70                          | 4.683,27                     | 1,4215          | 4.683,27               |
| 2    | 750.000,00 | 204,00               | 0,95         | 3.492,65                                        | 60                           | 1,0554                                                               | 1,5807                   | 0,9351     | 0,7950                                  | 1,0000        | 1,0000             | 390,21                            | 3.882,86                     | 1,1117          | 3.882,86               |
| 3    | 860.000,00 | 209,78               | 0,95         | 3.894,56                                        | 60                           | 1,1558                                                               | 1,3965                   | 0,9383     | 0,9353                                  | 1,0000        | 1,0000             | 798,32                            | 4.692,87                     | 1,2050          | 4.692,87               |
| 4    | 870.000,00 | 198,07               | 0,95         | 4.172,77                                        | 60                           | 1,1558                                                               | 1,3965                   | 0,9316     | 0,9999                                  | 1,0000        | 1,0000             | 1.096,88                          | 5.269,65                     | 1,2629          | 5.269,65               |
| 5    | 950.000,00 | 300,00               | 0,95         | 3.008,33                                        | 60                           | 1,2226                                                               | 1,2773                   | 0,9628     | 1,0266                                  | 1,0000        | 1,0000             | 870,50                            | 3.878,83                     | 1,2894          | 3.878,83               |
| AV   |            | 349,06               |              |                                                 |                              |                                                                      |                          |            |                                         |               |                    |                                   |                              |                 | 4.481,50               |

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\$) |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| 4.481,50                        | 597,64                 | 5.825,94                 | 3.137,05                 | 13,34                        | 18,29                                   | 1.564.310,91           |

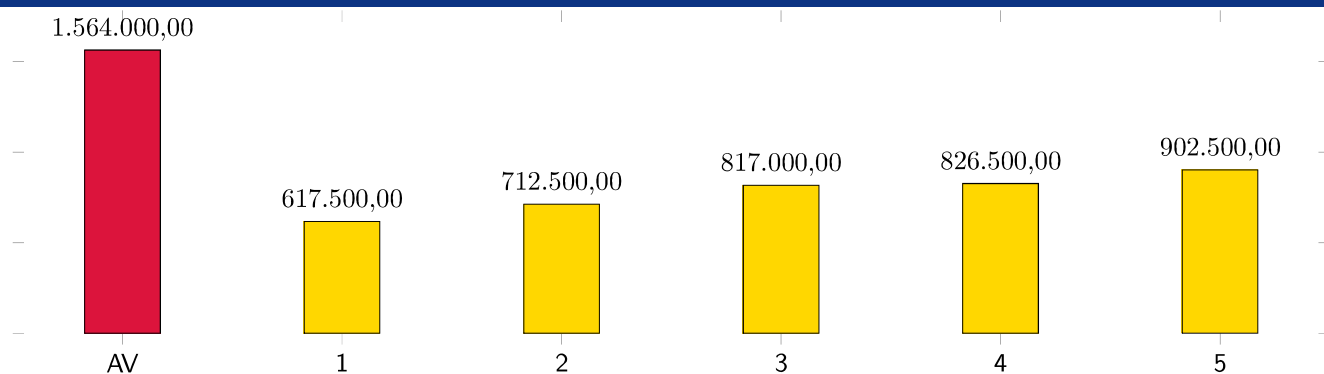
|                  |
|------------------|
|                  |
| Valor de Mercado |
| R\$ 1.564.000,00 |

## Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.564.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU4.692,000,03% ao mês

Manutenç1.000,000,01% ao mês

Comissão ]0,25% ao mês

Total 10,28% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.12,75% Taxa Selic

Inflação média ao ano4,82% IPCA 12 meses

Custo financeiro8,79% ao ano

Total 20,70% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,98% 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.

79,03%

R\$ 1.236.000,00

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 Novembro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Outubro).