

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RENAN MAGALHAES DOS SANTOS				Nº CPF / CNPJ 06365446136			Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 365.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 15283578				
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício			Matrícula 65532					
Logradouro AV ROSEIRA				Nº 1853			Andar		Complemento		
Bairro/Setor PQ RESIDENCIAL DOS GIRASSOIS				Cidade CAMPO GRANDE			UF MS		CEP 79091-848	Latitude	Longitude
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Pavimentação ☐ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários Transporte ☐ Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☐ Segurança pública ☒ Público - Outros ☐ Rede Bancária ☐ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo				Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor Nuc. Hab Buriiti, Jardim Bonanca.				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)				Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 333,91 m² Testada (Frente): 16,10 m Lado Direito: 21,75 m Fração Ideal: 0,000000 % Fundos 16,00 m Lado Esquerdo: 19,99 m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: Eduardo				Contato Telefônico Acompanhante: (67) 99310-0119			
Tipo do Acompanhante ☒ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo											
Condomínio / Imóvel Avaliando											
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando											
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano			
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular				Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins											
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) ☐ Depósito ☐ Loft ☐ Autônoma(s) ☐ Autônomo ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 2 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo		
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1				Nº Dormitórios 2			
Dimensões Área Privativa: 68,24 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 68,24 m² Área Averbada: 68,24 m² Área não Averbada 0 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1				Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☒ Oeste			
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto			
Dormitório		2		revestimento cerâmico		pintura		pintura/laje			
Banheiro social		1		revestimento cerâmico		revestimento cerâmico		pintura/laje			
Sala de Estar / Visitas		1		revestimento cerâmico		pintura		pintura/laje			
Cozinha		1		revestimento cerâmico		pintura		pintura/laje			
Área de Serviço Descoberta		1		revestimento cerâmico		pintura		pintura/laje			
Garagem		1		grama/terra		-		-			

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

Foi notado que a unidade avalianda apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 12/07/2021

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☐

☒

A área construída está convergente. Há divergência em relação a área de terreno informada na matrícula e na Ficha Cadastral Imobiliária. Sendo assim, utilizou-se a área constante em matrícula.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

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

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia. Embora a região não disponha de pavimentação e solução de drenagem pluvial, tal fato não afeta a estabilidade e a solidez do imóvel, anulando periculosidade. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbado in loco, o imóvel possui uma vaga de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-a em consideração para o cálculo. A matrícula menciona a área de terreno de 333,9128 m², área construída de 68,24 m²; o IPTU menciona a área de terreno de 333,91 m², área construída de 68,24 m². Para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas em matrícula, concomitante com o observado "in loco". A divergência entre as documentações se deve ao arredondamento da área de terreno no IPTU. Foi adotado o estado de conservação novo, já que o imóvel possui ótimas características físicas e alta vida útil. O imóvel possui uma área de cobertura leve na área de serviço considerada irrisória.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R TABELIAO MURILO ROLIM

Nº 213

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 11.5 km

Bairro/Setor ROYAL PARK

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79021-453

Latitude -20.4526473

Longitude -54.5869098

Descrição Casa com 3 banheiros, 2 quartos, 2 suítes e 2 vagas

Fonte de Informações Demival Godoy Dantas

Telefone (67) 9232-5481

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.600.000,00

Data Venda / Oferta 13/07/2021

Valor m² R\$ 5.574,91

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 287,00

Área Privativa 287

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

2

Logradouro R PASSIFLORA

Nº 122

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 15.3 km

Bairro/Setor CARANDA BOSQUE

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79032-182

Latitude -20.431520

Longitude -54.569218

Descrição Casa com 4 banheiros, 1 quarto, 3 suítes e 2 vagas

Fonte de Informações Stella Engenharia e Imóveis

Telefone (67) 99264-6562

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.080.000,00

Data Venda / Oferta 13/07/2021

Valor m² R\$ 5.023,26

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 215,00

Área Privativa 215

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

3

Logradouro R TELDO KASPER

Nº 193

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 11.3 km

Bairro/Setor CHACARA CACHOEIRA

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79040-840

Latitude -20.461728

Longitude -54.582888

Descrição Casa com 3 banheiros, 2 suítes e 2 vagas

Fonte de Informações Imobiliária MDN

Telefone (67) 98159-0067

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.300.000,00

Data Venda / Oferta 13/07/2021

Valor m² R\$ 5.200,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 250,00

Área Privativa 250

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 51

4

Logradouro R JOSE JOAQUIM DA SILVA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 14.6 km

Bairro/Setor VILA NASCENTE

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79036-100

Latitude -20.440940

Longitude -54.567390

Descrição Casa com 4 banheiros, 3 suítes e 2 vagas

Fonte de Informações KALVES IMÓVEIS

Telefone (67) 99161-8204

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 990.000,00

Data Venda / Oferta 13/07/2021

Valor m² R\$ 5.500,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 180,00

Área Privativa 180

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

5

Logradouro R KIOTO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 14.8 km

Bairro/Setor VILA NASCENTE

Cidade CAMPO GRANDE

UF MS

CEP 79036-340

Latitude -20.440178

Longitude -54.564416

Descrição Casa com 4 banheiros, 3 suítes e 2 vagas

Fonte de Informações TVB Imóveis

Telefone (67) 9927-2340

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 990.000,00

Data Venda / Oferta 13/07/2021

Valor m² R\$ 5.500,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 180,00

Área Privativa 180

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 51

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

Página 2 / 7

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: III

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	287,00	1.600.000,00	5.574,91	0,9000	1,2000	1,0300	0,9000	1,0000	1,0000	5.562,02	
Amostra 2	215,00	1.080.000,00	5.023,26	0,9000	1,1500	1,0300	0,9000	1,0700	1,0000	5.153,71	
Amostra 3	250,00	1.300.000,00	5.200,00	0,9000	1,1800	1,0200	0,9000	1,0000	1,0000	5.037,52	
Amostra 4	180,00	990.000,00	5.500,00	0,9000	1,1300	1,0300	0,9000	1,0700	1,0000	5.520,59	
Amostra 5	180,00	990.000,00	5.500,00	0,9000	1,1300	1,0200	0,9000	1,0700	1,0000	5.456,21	
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	5.346,01	
									Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo Valor Máximo	3.742,21 6.949,82

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 68,24	Valor m²: R\$ 5.346,01	Valor Edificação: R\$ 364.811,84
Valor de Liquidez: R\$ 271.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 365.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 365.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 365.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta e cinco 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
Valor Imóvel	R\$ 365.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta e cinco mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL	Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	CREA / CAU CREA-050159888-0
---	--	-----------------------------

Local e Data

Aracaju

13/07/2021



"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

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

Página 3 / 7

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



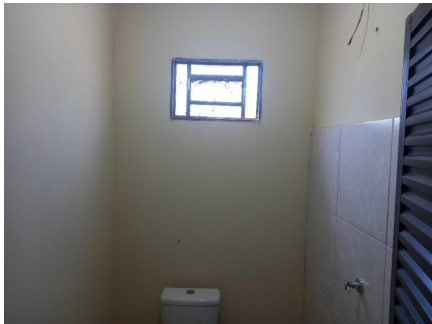
Representação Área de Serviço Descoberta
Descrição
Data Foto 12/07/2021



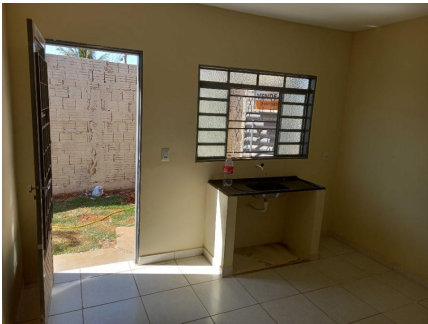
Representação Área de Serviço Descoberta
Descrição
Data Foto 12/07/2021



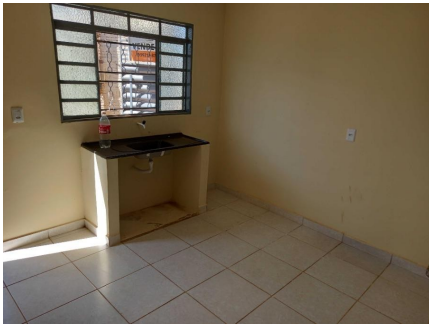
Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 12/07/2021



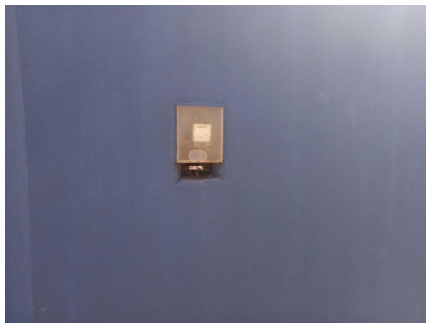
Representação Garagem
Descrição
Data Foto 12/07/2021



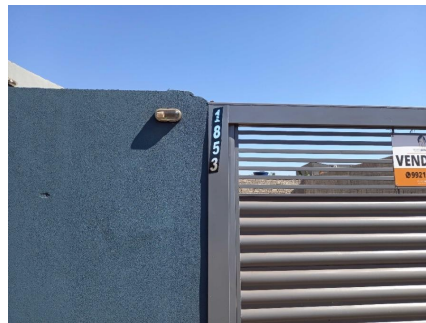
Representação
Descrição
Data Foto 12/07/2021



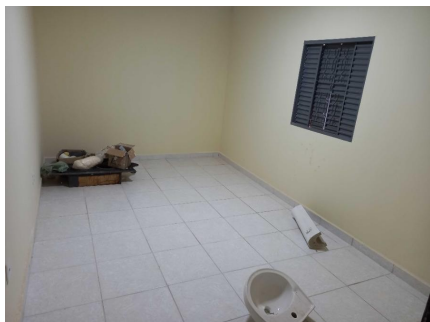
Representação
Descrição
Data Foto 12/07/2021



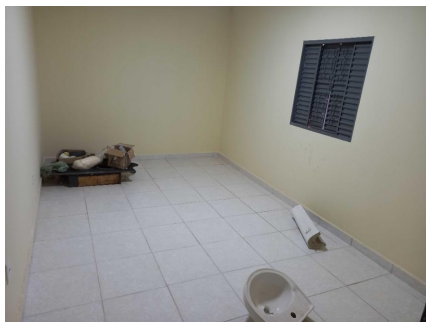
Representação
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 12/07/2021



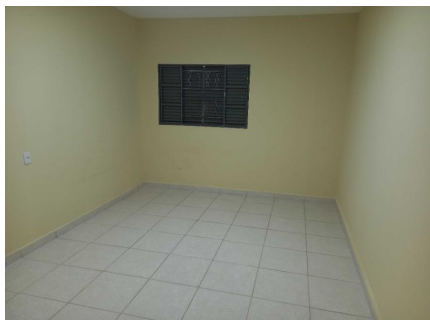
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 12/07/2021



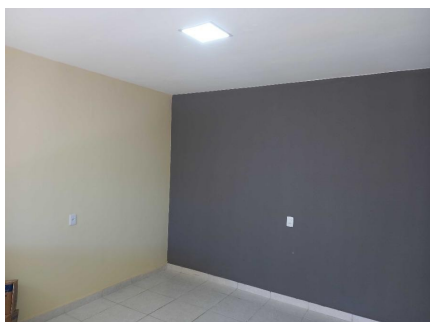
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 12/07/2021



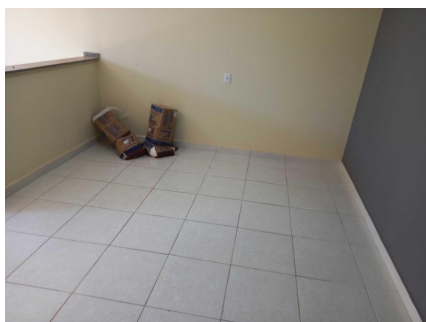
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 12/07/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 12/07/2021

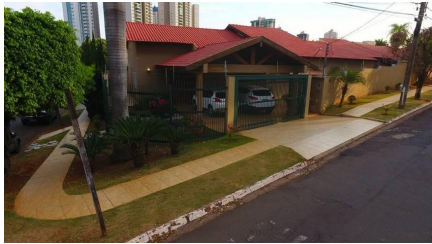


Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/07/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 12/07/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5





Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa

Avaliando

Dado 1

Dado 2

Dado 3

Dado 4

Dado 5

☐ Mapa básico

Representação: Mapa