

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Sebastiana Aparecida Assis Dos Santos	Nº CPF / CNPJ 49726552168
Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 338.000,00	Data Venda
Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010278620	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 1
Matrícula 1.170	
Logradouro R SAO CARLOS	Nº 370
Andar	Complemento
Bairro/Setor MARIA LEITE	Cidade CORUMBA
UF MS	CEP 79310-100
Latitude -19.010851	Longitude -57.627576

<b>MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO</b>			
<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial	<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo
<b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

<b>Terreno</b>			
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área Total: 450,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 15,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado	<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>	<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		

<b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>				
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>				
Nº de Pavimentos:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	Uso do Edifício: Residencial	<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

<b>Infraestrutura do Condomínio</b>				
<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"/> 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"/> 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"/> Depósito Individual
				<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
				<input type="checkbox"/> Jardins

<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 15 <b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo
---	---	--	---	---

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial	<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria	<b>Total de Banheiros:</b> 0
<b>Fachada Principal Pintura</b>	<b>Esquadrias Ferro</b>	<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 178,82 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 178,82 m <sup>2</sup> Área Averbada: 178,82 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1	<b>Nº Dormitórios 0</b> <b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Tipo Acabamento Piso</b>	<b>Tipo Acabamento Parede</b>	<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>
---	-------------------	-----------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

<b>Manifestações sobre a garantia</b>	
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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	

<b>Questões Complementares</b> Data da Vistoria: 28/11/2023	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Observações Finais**

Prezados em Matrícula Nº1.170 localizado em AV.11-1.170. Protocolo nº113.239, em 23 de julho de 2021. Localizado na página 06, deste documento, consta uma averbação de construção onde trás a informação de uma área total construída 178,82m². Sendo assim, segue laudo sem alteração.

**Amostras:** Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R TENENTE MELQUIADES DE JESUS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor	CENTRO AMERICA	Cidade	CORUMBA	UF	MS
CEP	79310-601	Latitude	-19.013963	Longitude	-57.639537
Descrição CASA	Fonte de Informações CORUMBÁ IMÓVEIS				
Telefone	(67) 3013-1800				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando	Muito Bom				
Valor Venda / Oferta R\$	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente)	Área Total do Terreno (em m²)
450.000,00	28/11/2023	2.250,00		12,00	200,00
Área Privativa 200	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro Aeroporto, Corumbá - MS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor	Aeroporto	Cidade	Corumbá	UF	MS
CEP	79310-100	Latitude	0	Longitude	0
Descrição CASA	Fonte de Informações Site Integrado 11				
Telefone	(67) 99956-4044				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando	Muito Bom				
Valor Venda / Oferta R\$	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente)	Área Total do Terreno (em m²)
310.000,00	28/11/2023	2.066,67		12,00	150,00
Área Privativa 150	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro Rua Frei Mariano	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor		Cidade	Corumbá	UF	MS
CEP	79310-100	Latitude	0	Longitude	0
Descrição CASA	Fonte de Informações Segarini				
Telefone	(67) 99605-1961				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando	Ótimo(a)				
Valor Venda / Oferta R\$	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente)	Área Total do Terreno (em m²)
480.000,00	28/11/2023	3.529,41		12,00	136,00
Área Privativa 136	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro AL TAVARES	Nº 20	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor	CENTRO AMERICA	Cidade	CORUMBA	UF	MS
CEP	79310-139	Latitude	-19.014232	Longitude	-57.637307
Descrição CASA	Fonte de Informações Imobiliária Rodrigues				
Telefone	(67) 98404-6960				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando	Bom/Boa				
Valor Venda / Oferta R\$	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente)	Área Total do Terreno (em m²)
170.000,00	28/11/2023	2.125,00		12,00	80,00
Área Privativa 80	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro Corumbá - MS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor		Cidade	Corumbá	UF	MS
CEP	79310-100	Latitude	0	Longitude	0
Descrição CASA	Fonte de Informações CIA DA MORADA				
Telefone	(67) 99956-4044				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 12	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando	Bom/Boa				
Valor Venda / Oferta R\$	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente)	Área Total do Terreno (em m²)
190.000,00	28/11/2023	2.923,08		12,00	65,00
Área Privativa 65	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: III	
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Multiplicativo	
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)
Amostra 1	200,00	450.000,00	2.250,00
Amostra 2	150,00	310.000,00	2.066,67
Amostra 3	136,00	480.000,00	3.529,41
Amostra 4	80,00	170.000,00	2.125,00
Amostra 5	65,00	190.000,00	2.923,08
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Padrão de Construção			Saneamento das Amostras (+/-30%)
			Valor Mínimo
			Valor Máximo

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 178,82	Valor m²: R\$ 1.977,26	Valor Edificação: R\$ 353.573,63
Valor de Liquidez: R\$ 250.200,00	Valor Imóvel:	R\$ 353.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 353.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 353.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta e três mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

**Unidades Autônomas**

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
1.170	0	Indefinido		178,82	R\$ 353.000,00	R\$ 250.200,00
Valor Imóvel	R\$ 353.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta e três mil reais				


**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.

Nome do Avaliador FERNANDO JOSE  
NERONE

CREA / CAU N/A

Local e Data  
MARINGÁ  
28/11/2023

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

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

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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



28 de nov. de 2023 07:27:29  
189 Rua São Carlos  
Maria Leite  
Corumbá  
Mato Grosso do Sul

**Representação Identificação Numérica**  
Descrição  
Data Foto 28/11/2023



28 de nov. de 2023 07:27:14  
189 Rua São Carlos  
Maria Leite  
Corumbá  
Mato Grosso do Sul

**Representação Fachada Principal**  
Descrição  
Data Foto 28/11/2023



28 de nov. de 2023 07:27:06  
189 Rua São Carlos  
Maria Leite  
Corumbá  
Mato Grosso do Sul

**Representação Fachada Principal**  
Descrição  
Data Foto 28/11/2023



28 de nov. de 2023 07:29:09  
11 Rua Nossa Senhora do Carmo  
Maria Leite  
Corumbá  
Mato Grosso do Sul

**Representação Fachada Principal**  
Descrição  
Data Foto 28/11/2023



28 de nov. de 2023 07:27:50  
189 Rua São Carlos  
Maria Leite  
Corumbá  
Mato Grosso do Sul

**Representação Vista da Rua**  
Descrição  
Data Foto 28/11/2023



28 de nov. de 2023 07:27:46  
189 Rua São Carlos  
Maria Leite  
Corumbá  
Mato Grosso do Sul

**Representação Vista da Rua**  
Descrição  
Data Foto 28/11/2023

Fotos da Amostra 1



**Representação Fachada Principal**  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 2

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

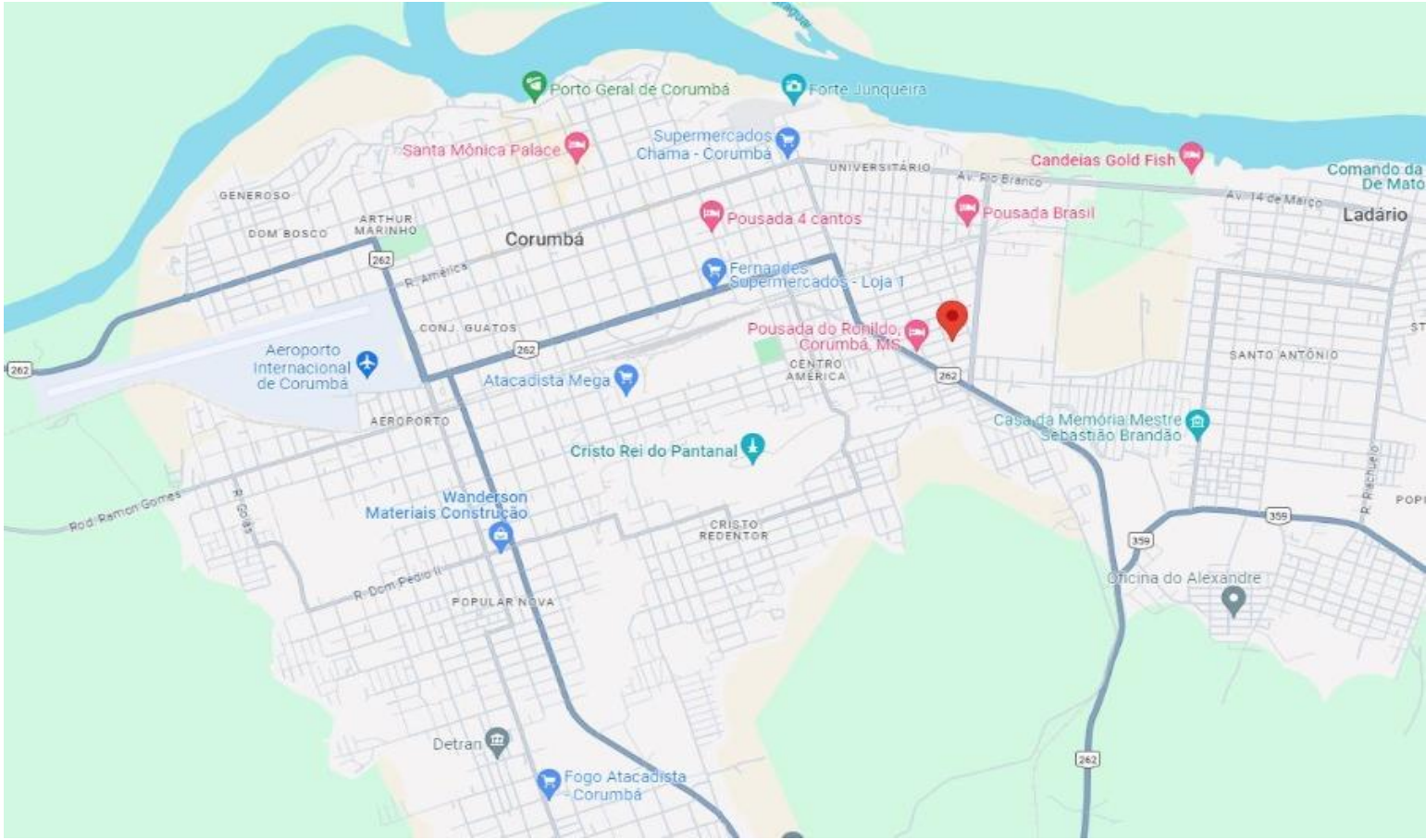
Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

**Diretoria de Infraestrutura, Suprimentos e Patrimônio**  
**Gerência de Avaliação de Bens e Empreendimentos**  
**Formulário VLI - Atualizado em 17/11/2021**

Valores (R\$)			
Terreno e edificações:	R\$ 353.000,00	Máquinas e equipamentos:	
<b>Informações Complementares</b>			
Apenas um bem	Sim	Propriedade do bem:	Terceiros
Valor Contábil:		Imóvel ocupado:	Sim
<b>Prazos previstos para alienação</b>			
Prazo mínimo - vli máximo:	12 (meses)	Prazo máximo - vli mínimo:	12 (meses)
<b>Despesas Mensais (R\$)</b>			
Manutenção/Conservação:	R\$ 0,00	Vigilância:	R\$ 0,00
Taxa mínima de Energia e Água:	R\$ 50,00	Condomínio:	
Outros:	R\$ 0,00	Não há despesas mensais:	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Outras Despesas (Não Mensais)</b>			
IPTU:	R\$ 1.000,00	Mês de pagto do IPTU (1 a 12):	11
Custo anual com avaliação/reavaliação:	R\$ 450,00	Despesas cartorárias:	R\$ 3.000,00
ITBI sobre valor do imóvel (%)	2,00%		
<b>Resultado</b>			
VLI mínimo:	R\$ 250.200,00	VLI máximo:	R\$ 250.200,00