

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ELIAS GEORGES SLEIMAN		Nº CPF / CNPJ 25718444153		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 155.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010282833	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 103.518	
Logradouro R MINERVA		Nº 369		Andar	
Bairro/Setor PANORAMA		Cidade CAMPO GRANDE		UF MS	
				CEP 79044-440	
				Latitude -20.467635	
				Longitude -54.548924	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<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 checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Parque		<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	
Terreno					
<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: 200,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 10,00 m    Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos 10,00 m    Lado Esquerdo: 20,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> Vistoria externa		<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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Não se aplica		<b>Nº de Elevadores:</b>	
				<b>Valor Condomínio:</b> <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
				<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" 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"/> Depósito Individual <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 <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> <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 23 <b>Ano Construção</b> 1998	
				<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> Vistoria externa <b>Total de Banheiros:</b> 0					
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias</b> Vistoria externa		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
				<b>Nº Dormitórios</b> 0	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 52,14 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 52,14 m <sup>2</sup> Área Averbada: 52,14 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1    Descobertas 0    Privativas 1		<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>	

**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  
 Casa localizada em via pública. NOTA: Não foi realizada a vistoria interna. A idade aparente e estado de conservação foram consideradas conforme fachada externa. Não foi fornecido IPTU para a avaliação. Para o cálculo foram consideradas as áreas descritas na matrícula (terreno e construção), por tratar-se das áreas oficiais, não sendo possível aferir se referem-se as áreas atuais do imóvel.

**Questões Complementares**

- Data da Vistoria: 08/05/2023
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?  Sim  Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?  Sim  Não
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?  Sim  Não
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?  Sim  Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?  Sim  Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  Sim  Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?  Sim  Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?  Sim  Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?  Sim  Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?  Sim  Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  Sim  Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?  Sim  Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  Sim  Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?  Sim  Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?  Sim  Não
- O imóvel avaliando está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto?  Sim  Não

**Observações Finais**


Casa localizada em via pública. NOTA: Não foi realizada a vistoria interna. A idade aparente e estado de conservação foram consideradas conforme fachada externa. Não foi fornecido IPTU para a avaliação. Para o cálculo foram consideradas as áreas descritas na matrícula (terreno e construção), por tratar-se das áreas oficiais, não sendo possível aferir se referem-se as áreas atuais do imóvel.

**Amostras:**

		Critério Utilizado:		<input type="checkbox"/> Área Privativa <input checked="" type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno	
1	Logradouro R GUARAPUAVA Nº 707	Andar -	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor VIVENDAS DO PARQUE Cidade CAMPO GRANDE UF MS CEP 79044-032	Latitude	Longitude		
Descrição Casa possui 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e 2 vagas de garagem.		Fonte de Informações Claudio Akio Takey		Telefone (67) 99620-7696	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 2016
Valor Venda / Oferta R\$ 410.000,00	Data Venda / Oferta 08/05/2023	Valor m² R\$ 3.153,85	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 6,00	Área Total do Terreno (em m²) 236,00
Área Privativa 130		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
2	Logradouro R NOSSA SENHORA DO PERPETUO SOCORRO Nº 234	Andar -	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor PANORAMA Cidade CAMPO GRANDE UF MS CEP 79044-610	Latitude -20.466961	Longitude -54.546184		
Descrição Casa possui 3 dormitórios (sendo 1 suíte), 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço e 3 vagas de garagem.		Fonte de Informações Bia Volpe & Claudia Simone		Telefone (67) 99119-7890	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 2016
Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 08/05/2023	Valor m² R\$ 2.755,91	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 6,00	Área Total do Terreno (em m²) 227,00
Área Privativa 127		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
3	Logradouro R LONDRINA Nº 977	Andar -	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor PANORAMA Cidade CAMPO GRANDE UF MS CEP 79044-650	Latitude -20.474401	Longitude -54.539127		
Descrição Casa possui 3 dormitórios (sendo 2 suítes), 3 banheiros, sala, cozinha, área de serviço e 3 vagas de garagem.		Fonte de Informações Dantas Imóveis		Telefone (67) 99222-6959	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção 2015
Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 08/05/2023	Valor m² R\$ 2.515,72	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00
Área Privativa 159		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom					
4	Logradouro R PRUDENTOPOLIS Nº 437	Andar -	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor PANORAMA Cidade CAMPO GRANDE UF MS CEP 79044-640	Latitude -20.470520	Longitude -54.545280		
Descrição Casa possui 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e 2 vagas de garagem.		Fonte de Informações Avelino Imóveis		Telefone (67) 3341-5498	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 2020
Valor Venda / Oferta R\$ 398.000,00	Data Venda / Oferta 08/05/2023	Valor m² R\$ 3.460,87	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 227,50
Área Privativa 115		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom					
5	Logradouro R LONDRINA Nº 1150	Andar -	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor PANORAMA Cidade CAMPO GRANDE UF MS CEP 79044-650	Latitude -20.474286	Longitude -54.539317		
Descrição Terreno com área de 360,00m².		Fonte de Informações Julio Cesar Nogueira		Telefone (67) 99997-8094	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2021
Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 08/05/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)					

Tabela de homogeneização														
Grau de Fundamentação: I					Grau de Precisão: I									
Metodologia: Evolutivo														
Cálculo do Coeficiente de Depreciação														
N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.						
1	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	0,20	0,9632						
2	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	0,20	0,9632						
3	60	6,00	10	Novo e Regular	1,50	0,9450	0,20	0,9560						
4	60	1,00	2	Novo e Regular	1,50	1,0000	0,20	1,0000						
5	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,20	1,0000						
Cálculo Custo Construção e Valor Terreno														
N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno					
1	410.000,00	130,00	1.613,63	1,572	0,9632	2.443,28	317.626,21	0,90	83.136,41					
2	350.000,00	127,00	1.613,63	1,386	0,9632	2.154,19	273.581,91	0,90	68.776,28					
3	400.000,00	159,00	1.613,63	1,212	0,9560	1.869,67	297.277,20	0,90	92.450,52					
4	398.000,00	115,00	1.613,63	1,776	1,0000	2.865,81	329.567,79	0,90	61.588,99					
5	110.000,00	0,00	1.613,63	1,386	1,0000	2.236,49	0,00	0,90	99.000,00					
Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	236,00						352,27	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	366,36
Amostra 2	227,00						302,98	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	312,07
Amostra 3	360,00						256,81	1,0700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	274,78
Amostra 4	227,50						270,72	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	278,84
Amostra 5	360,00						275,00	1,0700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	294,25
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>													305,26	
Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização													Valor Mínimo	213,68
Localização													Valor Máximo	396,84
Saneamento das Amostras (+/-30%)														
Determinação Valor Terreno														
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)		Valor (R\$)			
1	52,14	305,26	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	305,26		61.052,34			
Determinação Valor Construção														
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.							
60	23,00	38	Novo e Regular	1,50	0,7150	0,20	0,7720							
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.		Custo	Valor								
52,14	1.613,63	1,212	0,7720		1.509,82	78.721,78								
Determinação Valor Imóvel														
Valor Terreno	Valor Edificação					F Com	Total							
61.052,34	78.721,78					1,0000	139.774,12							
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 200,00					Valor m²: R\$ 305,26			Valor Terreno: R\$ 61.052,34						
Área da Edificação (m²): 52,14					Valor m²: R\$ 1.509,82			Valor Edificação: R\$ 78.721,78						
Valor de Liquidez: R\$ 99.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 140.000,00						
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 140.000,00						

Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 61.000,00	Valor por extenso: sessenta e um mil reais				
Valor Edificação	R\$ 79.000,00	Valor por extenso: setenta e nove 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
103.518	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 140.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação LVC	Nome do Avaliador LUIZ VIRIATO MARTINS CABRAL	CREA / CAU 0600832340
Local e Data	 LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda. Luiz Viriato Martins Cabral CREA - 0600832340	
Jundiaí, 09/05/2023		

"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

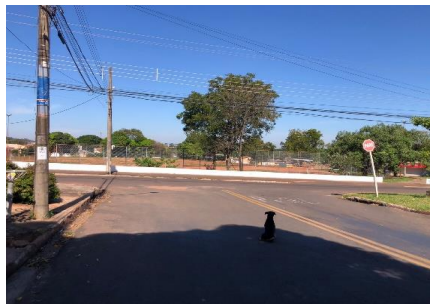
Fotos imóvel



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 1

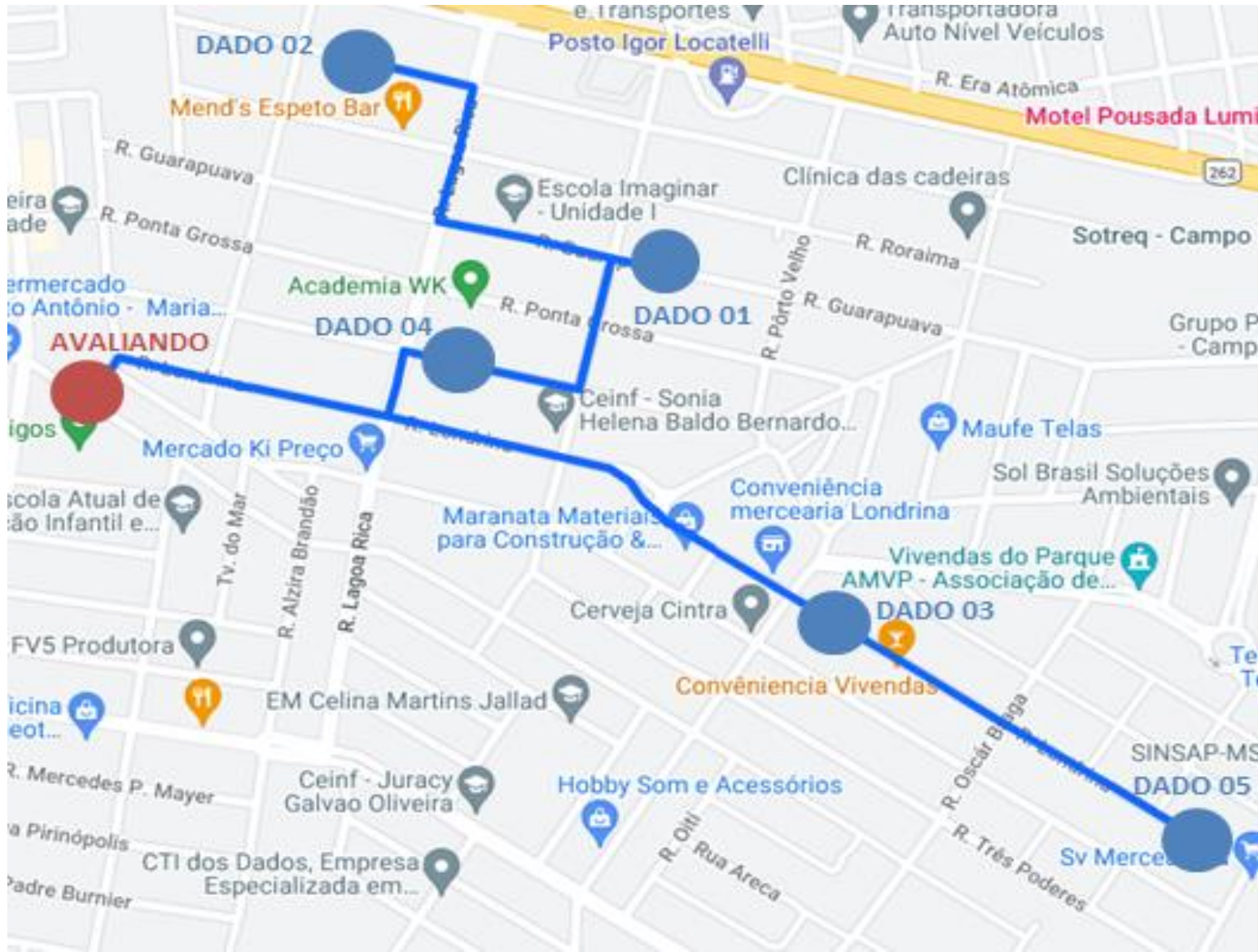
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa