

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ELIAS GEORGES SLEIMAN		Nº CPF / CNPJ 25718444153		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 16986695	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 157933		Matrícula 103518	
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

Região <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		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input 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 checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Tipo Pavimentação: Asfalto		Análise da Região do Bairro/Setor 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		Padrão construtivo predominante na Região <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	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input 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		Limites do Bairro/Setor Vivendas do Parque, Jardim Panorama, Jardim Noroeste.		Fatores Valorizantes <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

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 200,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: _____ % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 20,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Elias		Contato Telefônico Acompanhante: (67) 9959-6159	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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					

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:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação					
Infraestrutura do Condomínio <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					
Tipo Imóvel Avaliando <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		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 8 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <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 Vidro temperado		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 52,14 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 52,14 m ² Área Averbada: 52,14 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 2 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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			
Banheiro social		1		cerâmico	
Cozinha		1		cerâmico	
Dormitório		2		cerâmico	
Garagem		1		cimento	
Sala de Estar / Visitas		1		cerâmico	
Área de Serviço Coberta		1		cerâmico	
Edícula		1		cerâmico	
Corredor		1		cerâmico	

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 avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 26/11/2021

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?

Há divergência em relação a área construída do imóvel informada na matrícula e Ficha de Cadastro Imobiliário. 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. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbrado 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 200,00m², área construída de 52,14m²; a Ficha de Cadastro Imobiliário menciona a área de terreno de 200,00m², área construída de 40,40m². As áreas mencionadas em matrícula estão de acordo com o que foi observado em vistoria. Para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas em matrícula. Não foi possível obter informações sobre as divergências de áreas entre as documentações. Foi adotado o estado de conservação regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel possui cobertura leve averbada em matrícula. A residência possui uma edícula desvinculada à casa padrão, onde se localiza a cozinha 02 e dormitório. Foi relatado em vistoria que não houve registro fotográfico dos cômodos internos da unidade avaliada, pois a entrada não foi autorizada pelo inquilino, mesmo com o proprietário presente no dia da vistoria.

Amstras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno


1	Logradouro R MINERVA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.25 km		
	Bairro/Setor PANORAMA	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79044-440	Latitude -20.467493	Longitude -54.548941	
	Descrição 3 banheiros, 2 quartos, 1 suíte, 2 vagas			Fonte de Informações GUSTAVO BARBOSA MENDONCA		Telefone (67) 99308-2668	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 29/11/2021	Valor m² R\$ 3.571,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 112,00
	Área Privativa 112		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 54		
2	Logradouro R ABILIO SOARES	Nº 236	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 5.5 km		
	Bairro/Setor JARDIM ITATIAIA	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79042-160	Latitude -20.484780	Longitude -54.573495	
	Descrição 2 banheiros, 2 quartos, 1 suíte, 2 vagas			Fonte de Informações GUSTAVO BARBOSA MENDONCA		Telefone (67) 99308-2668	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 29/11/2021	Valor m² R\$ 4.142,86	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53		
3	Logradouro R DA NOGUEIRA	Nº 469	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 3.2 km		
	Bairro/Setor TIRADENTES	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79041-020	Latitude -20.467015	Longitude -54.569987	
	Descrição Casa com 3 quartos sendo 2 suítes, 3 banheiros, 3 vagas			Fonte de Informações Novacap Magoo		Telefone (67) 3316-3131	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 570.000,00	Data Venda / Oferta 29/11/2021	Valor m² R\$ 3.750,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 152,00
	Área Privativa 152		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 52		
4	Logradouro R WAGNER JORGE BORTOTTO GARCIA	Nº 1288	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 5.3 km		
	Bairro/Setor VILA DANUBIO AZUL	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79036-050	Latitude -20.432425	Longitude -54.555388	
	Descrição 1 banheiro, 2 quartos, 1 vaga			Fonte de Informações KALVES IMÓVEIS		Telefone (67) 3306-9886	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 29/11/2021	Valor m² R\$ 3.793,10	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 58,00
	Área Privativa 58		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 54		
5	Logradouro R 15 DE DEZEMBRO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 5.8 km		
	Bairro/Setor VILA NASCENTE	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79036-350	Latitude -20.437482	Longitude -54.565688	
	Descrição Casa com 4 banheiros, 3 suítes e 2 vagas.			Fonte de Informações Issa Negócios Imobiliários		Telefone (67) 2525-8825	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 29/11/2021	Valor m² R\$ 4.166,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 180,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51		

Tabela de homogeneização											
Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: III							
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo							
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	112,00	400.000,00	3.571,43	0,9000	1,1000	0,9000	0,9000	1,0000	0,9400	2.684,93	
Amostra 2	70,00	290.000,00	4.142,86	0,9000	1,0400	0,9200	0,9000	1,0000	0,9400	2.991,22	
Amostra 3	152,00	570.000,00	3.750,00	0,9000	1,1400	0,9200	0,8000	1,0000	0,9400	2.673,33	
Amostra 4	58,00	220.000,00	3.793,10	0,9000	1,0300	0,9000	1,0000	1,0000	0,9400	2.958,16	
Amostra 5	180,00	750.000,00	4.166,67	0,9000	1,1700	0,9300	0,9000	1,0000	0,9400	3.444,32	
Fatores:										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.950,39
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.065,28 Valor Máximo 3.835,51

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 52,14	Valor m²: R\$ 2.950,39	Valor Edificação: R\$ 153.833,58
Valor de Liquidez: R\$ 116.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 155.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 155.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas							
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada	
Valor Imóvel	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta 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 29/11/2021		

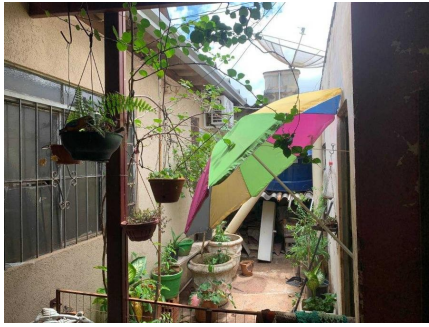
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição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

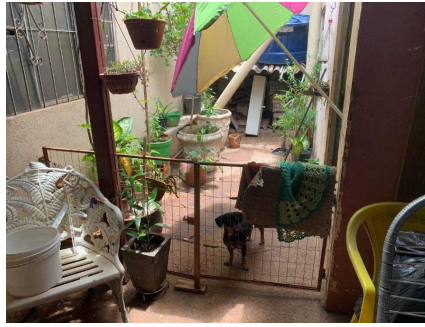
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Corredor
 Descrição
 Data Foto 29/11/2021



Representação Corredor
 Descrição
 Data Foto 29/11/2021



Representação Edícula
 Descrição
 Data Foto 29/11/2021



Representação Edícula
 Descrição
 Data Foto 29/11/2021



Representação Cozinha
 Descrição 02 - da edícula
 Data Foto 29/11/2021



Representação Cozinha
 Descrição 02 - da edícula
 Data Foto 29/11/2021



Representação Dormitório
 Descrição da edícula
 Data Foto 29/11/2021



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 29/11/2021



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 29/11/2021



Representação Garagem
 Descrição
 Data Foto 29/11/2021



Representação Garagem
 Descrição
 Data Foto 29/11/2021



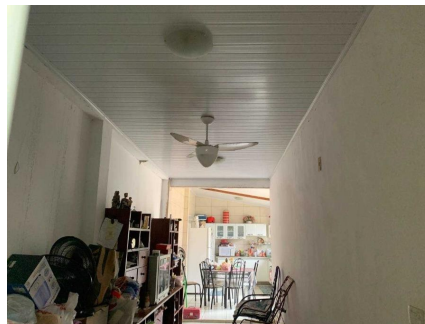
Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 29/11/2021



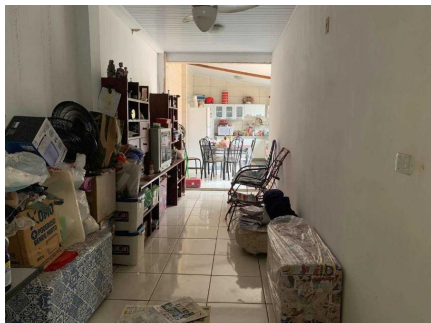
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/11/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/11/2021



Representação Corredor
Descrição casa principal
Data Foto 29/11/2021



Representação Corredor
Descrição da casa principal
Data Foto 29/11/2021



Representação
Descrição vizinho
Data Foto 29/11/2021



Representação
Descrição vizinho
Data Foto 29/11/2021



Representação
Descrição vizinho
Data Foto 29/11/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/11/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/11/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/11/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/11/2021

Fotos da Amostra 5

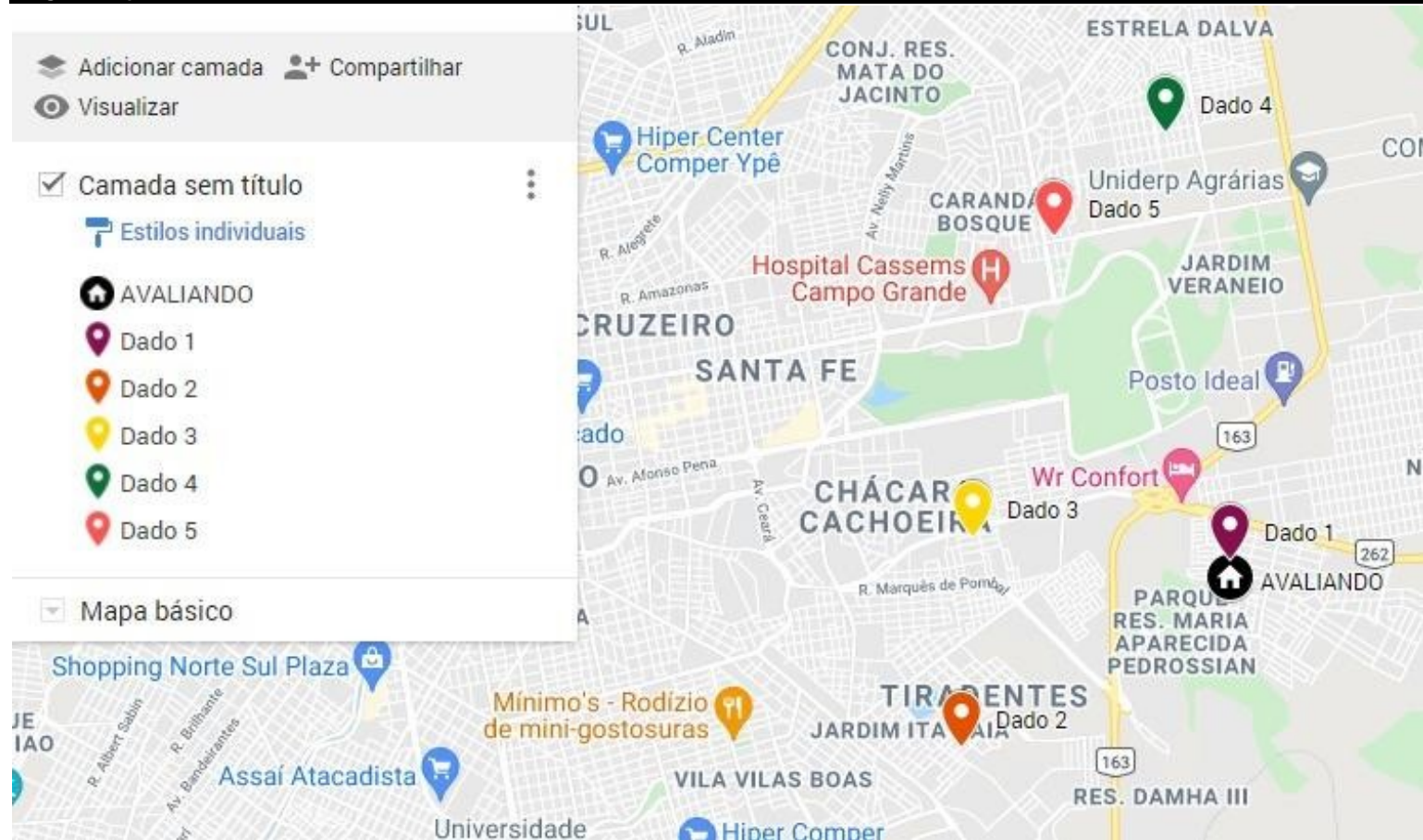


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/11/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa