

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ADILSON BOLOGNESI DE MELLO		Nº CPF / CNPJ 07596342892		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.200.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 11619680	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício		Matrícula 205631	
Logradouro R JOAO MALUF		Nº 334		Andar	
Bairro/Setor JARDIM PAULISTA		Cidade CAMPO GRANDE		UF MS	
		CEP 79050-290		Latitude -20.488657	
				Longitude -54.604290	

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 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"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <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 - Ônibus <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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo 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: 840,00 m ² Testada (Frente): 24,00 m Lado Direito: 35,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 24,00 m Lado Esquerdo: 35,00 m	
---	--	--	--	--	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Adilson		Contato Telefônico Acompanhante: (67) 99981-4460	
---	--	--	--	---	--

Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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					
---	--	--	--	--	--

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº Andares/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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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		Índice Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 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 <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 3	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 1	
Dimensões Área Privativa: 435,63 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 435,63 m ² Área Averbada: 170,02 m ² Área não Averbada 265,61 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 3 Descobertas 6 Privativas 9		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
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Pintura látex	Gesso
Sala de TV	1	Cerâmico	Pintura látex	Gesso
Cozinha	1	Cerâmico	Pintura látex / rev. cerâmico	Gesso
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)	1	Cerâmico	Pintura látex	Laje
Suíte	3	Cerâmico/ Taco	Pintura látex	Gesso
Banheiro Suíte	3	Cerâmico	Rev. cerâmico	Gesso
Lavanderia	1	Contra-piso	Reboco	Fibrocimento
Dispensa	2	Contra-piso	Pintura	Fibrocimento
Varandão	1	Cerâmico	Pintura texturizada	Madeira

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

Data da Vistoria: 11/12/2020


- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Área informada na matrícula de 170,02 m². No local foi constatada área construída de 435,63 m², sendo a área averbada referente à casa principal e as demais construções são excedentes. | | |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Área informada no IPTU de 170,02 m². No local foi constatada área construída de 435,63 m², sendo a área averbada referente à casa principal e as demais construções são excedentes. | | |
| 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

Áreas da Matrícula 205.631 do 1º CRI de Campo Grande - MS: Terreno = 840,00 m²; Construção = 170,02 m². Áreas do IPTU contribuinte 0807007023-6 do ano 2014: Terreno = 840,00 m²; Construção = 170,02 m². Área estimada no local: Terreno = 840,00 m²; Construção = 435,63 m² sendo: Casa principal = 174,66 m² (peso 1,0); Varanda = 149,71 m² (peso 0,5); Lavabo/sauna = 9,60 m² (peso 0,5); Piscina = 42,32 m² (peso 0,5); Depósito = 48,85 m² (peso 0,5); Lavanderia = 4,06 m² (peso 0,5) e Despensa = 6,43 m² (peso 0,5). Resultando na área equivalente de 300,345 m², utilizada para cálculo. * Observações adicionais: Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

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

1	Logradouro R LUPERCIO DE MIRANDA	Nº 54	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM TV MORENA	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79050-170	Latitude -20.485658
	Descrição 2 Dormit. (1 Suíte), 2 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 3 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		Fonte de Informações DRA Empreendimentos		Telefone (67) 99906-1522
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
				Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 890.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2020	Valor m² R\$ 552,63	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 14,00
			Área Total do Terreno (em m²) 480,00	Área da Edificação (m²) 264,00	
	Área Privativa 264	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro R DO YEN	Nº 548	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA CARLOTA	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79051-470	Latitude -20.494240
	Descrição 3 Dormit. (2 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 4 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		Fonte de Informações Ksa Fácil Imóveis		Telefone (67) 3213-4243
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 1	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
				Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 890.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2020	Valor m² R\$ 411,11	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 12,00
			Área Total do Terreno (em m²) 503,49	Área da Edificação (m²) 363,82	
	Área Privativa 363,82	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro AV 1 DE MAIO	Nº 175	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM SAO BENTO	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79004-620	Latitude -20.473240
	Descrição 1 Dormit. (3 Suíte), 2 Sala, 1 Cozinha, 6 Banho, 1 Área de Serviço, 12 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		Fonte de Informações Prisma Imóveis		Telefone (67) 3325-4748
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 12	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros 6	Idade Aparente Imóvel Avaliando 28
				Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2020	Valor m² R\$ 673,80	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 24,00
			Área Total do Terreno (em m²) 720,00	Área da Edificação (m²) 243,00	
	Área Privativa 243	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro R RAPOSO TAVARES	Nº 388	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM PAULISTA	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79050-050	Latitude -20.483187
	Descrição 2 Dormit. (1 Suíte), 2 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		Fonte de Informações Paulo Luiz Araciro		Telefone (67) 98401-3537
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 18
				Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 780.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2020	Valor m² R\$ 536,64	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 16,00
			Área Total do Terreno (em m²) 600,00	Área da Edificação (m²) 215,00	
	Área Privativa 215	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R ATAULFO ALVES	Nº 8	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM TV MORENA	Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79050-130	Latitude -20.484111
	Descrição 2 Dormit. (1 Suíte), 2 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 5 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		Fonte de Informações Ivanildo Fontoura Junior		Telefone (67) 98418-5050
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
				Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 630.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2020	Valor m² R\$ 446,87	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 14,00
			Área Total do Terreno (em m²) 440,00	Área da Edificação (m²) 223,00	
	Área Privativa 223	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70		

Tabela de homogeneização							
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: III			
Metodologia:							
Fatores:							
Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 840,00		Valor m²: R\$ 570,24		Valor Terreno: R\$ 479.000,00			
Área da Edificação (m²): 300,35		Valor m²: R\$ 2.134,18		Valor Edificação: R\$ 641.000,00			
Valor de Liquidez: R\$ 783.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 1.120.000,00			
		Valor total da avaliação:		R\$ 1.120.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 479.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e setenta e nove mil reais					
Valor Edificação	R\$ 641.000,00	Valor por extenso: seiscentos e quarenta e um 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\$ 1.120.000,00	Valor por extenso: um milhão e cento e vinte mil reais					
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador							
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:							
Nome Companhia Avaliação Dexter Engenharia			Nome do Avaliador BRUNO BRAZ ENGENHARIA			CREA / CAU MS19894/D	
Local e Data							
Campo Grande - MS 14/12/2020							

"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.

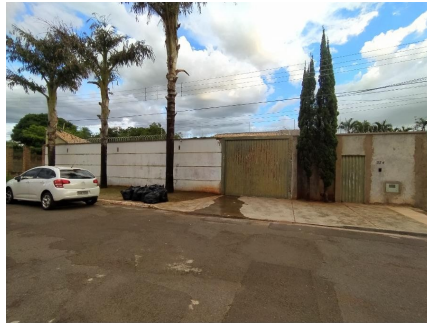
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 11/12/2020



Representação Fachada Principal
Descrição Avaliando
 Data Foto 11/12/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 11/12/2020



Representação Vista da Rua
Descrição Hidrômetro
 Data Foto 11/12/2020



Representação Vista da Rua
Descrição Padrão de energia
 Data Foto 11/12/2020



Representação Fachada Principal
Descrição Vista interna
 Data Foto 11/12/2020



Representação Piscina
Descrição
 Data Foto 11/12/2020



Representação Piscina
Descrição Chuveiro piscina
 Data Foto 11/12/2020



Representação Piscina
Descrição Lavatório
 Data Foto 11/12/2020



Representação Sauna
Descrição
 Data Foto 11/12/2020



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 11/12/2020



Representação Quintal
Descrição
Data Foto 11/12/2020



Representação Alpendre
Descrição Depósito
Data Foto 11/12/2020



Representação Suíte
Descrição Suíte máster
Data Foto 11/12/2020



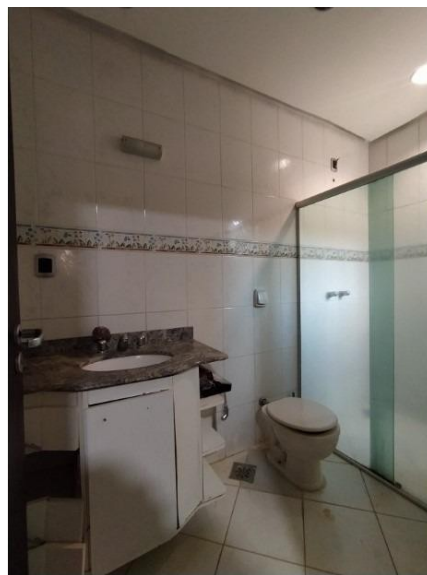
Representação Suíte
Descrição Closet suíte máster
Data Foto 11/12/2020



Representação Corredor
Descrição Circulação interna
Data Foto 11/12/2020



Representação Suíte
Descrição Suíte 2
Data Foto 11/12/2020



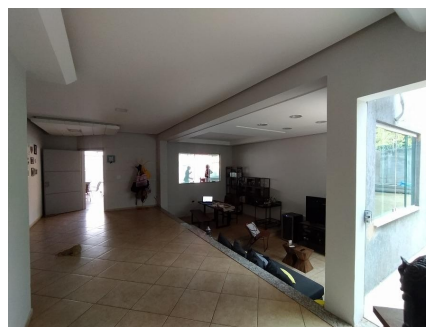
Representação Banheiro Suíte
Descrição Banheiro Suíte 2
Data Foto 11/12/2020



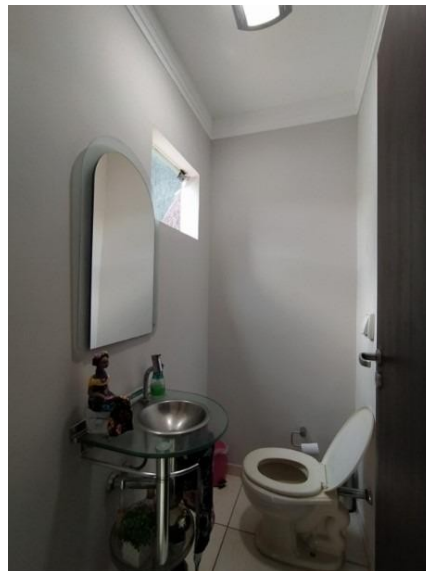
Representação Suite
Descrição Suíte 3
Data Foto 11/12/2020



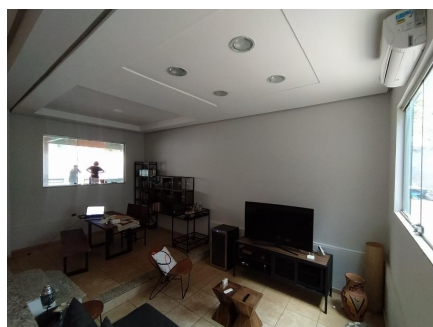
Representação Banheiro Suite
Descrição Banheiro Suíte 3
Data Foto 11/12/2020



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 11/12/2020



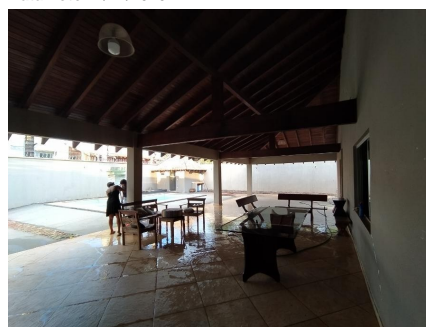
Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
Data Foto 11/12/2020



Representação Sala de TV
Descrição
Data Foto 11/12/2020



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 11/12/2020



Representação Varandão
Descrição
Data Foto 11/12/2020



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 11/12/2020



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 11/12/2020



Representação Lavanderia
Descrição Vista da despensa/ lavanderia
Data Foto 11/12/2020



Representação Lavanderia
Descrição
Data Foto 11/12/2020



Representação Despensa
Descrição
Data Foto 11/12/2020



Representação Banheiro Suite
Descrição Banheiro suite máster
Data Foto 11/12/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/12/2020



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho ao avaliando
Data Foto 11/12/2020



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho ao avaliando
Data Foto 11/12/2020

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/12/2020

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 11/12/2020

Fotos da Amostra 5

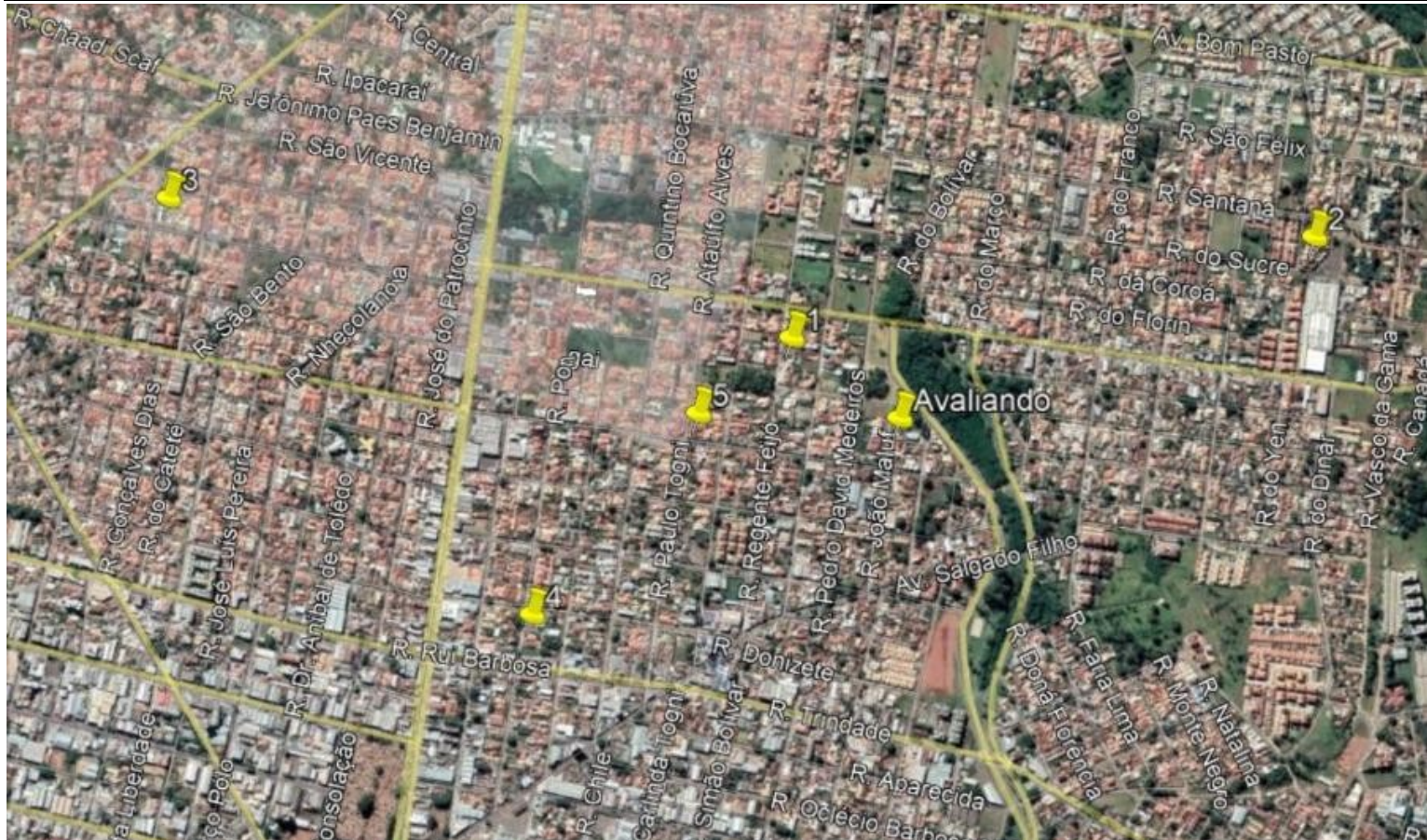


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/12/2020

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Casa residencial
Idade Aparente:	15 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Superior
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,273
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.913,580
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	300,35 m ²
Área informada no Projeto:	300,35 m ²
Fator de Depreciação:	0,8752
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

VALOR DA BENFEITORIA*:	R\$ 640.330,00
-------------------------------	-----------------------

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 479.310,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 640.330,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 1.119.640,00
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 1.120.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL*	R\$ 783.000,00
---	-----------------------

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para a casa tipo isolada, situada na Rua João Maluf nº 334, Jardim Paulista, Campo Grande - MS.

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 890.000,00	0,90	14,00	34,29	480,00	264,00	15	3	70	0,875200	R\$ 1.913,58	1,12	1,00	R\$ 494.310,30	R\$ 306.689,70	638,94	1.872,39
2	R\$ 890.000,00	0,90	12,00	41,96	503,49	363,82	20	3	70	0,828000	R\$ 1.913,58	0,99	1,00	R\$ 572.417,34	R\$ 228.582,66	454,00	1.573,35
3	R\$ 1.200.000,00	0,90	24,00	30,00	720,00	243,00	28	3	70	0,761600	R\$ 1.913,58	1,42	1,00	R\$ 502.530,27	R\$ 577.469,73	802,04	2.068,03
4	R\$ 780.000,00	0,90	16,00	37,50	600,00	215,00	21	3	70	0,828000	R\$ 1.913,58	0,99	1,00	R\$ 338.270,92	R\$ 363.729,08	606,22	1.573,35
5	R\$ 630.000,00	0,90	14,00	31,43	440,00	223,00	28	3	70	0,761600	R\$ 1.913,58	0,99	1,00	R\$ 322.721,33	R\$ 244.278,67	555,18	1.447,18
6	R\$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno	construção
		R\$ 611,27	R\$ 1.706,86
pré-saneamento	+30%	R\$ 794,66	
	-30%	R\$ 427,89	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Esquina		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)	
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Esquina	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)		
1	638,94	0,935	-41,58	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,930	-44,73	552,63	
2	454,00	0,964	-16,14	1,001	0,50	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,940	-27,24	411,11	
3	802,04	0,910	-72,10	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,950	-40,10	0,980	-16,04	673,80	
4	606,22	0,925	-45,32	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,960	-24,25	536,64	
5	555,18	0,935	-36,13	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,950	-27,76	0,920	-44,41	446,87	
6															
Coeficientes de variação =		20,865	18,942	ok	20,836	ok	20,865	ok	20,86464	ok	19,500	ok	22,960	maior	Média Homogeneizada
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 524,21

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
 R\$366,95 < Média < R\$681,47

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	840,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	24,00	fator frente	1,0885
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$	524,2110 / m²		

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 479.310,00

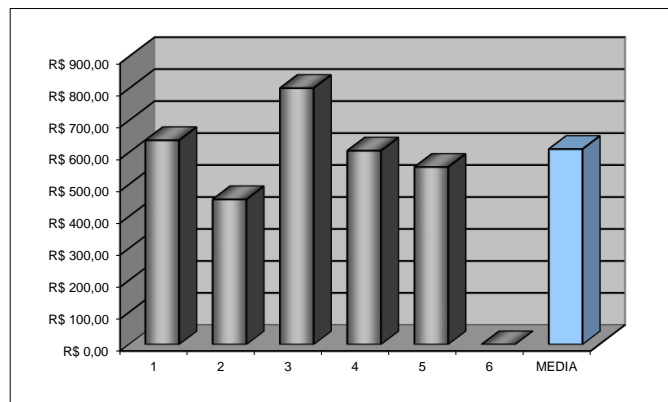
Avaliação válida para a casa tipo isolada, situada na Rua João Maluf nº 334, Jardim Paulista, Campo Grande - MS.

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 611,27	Média	R\$ 524,21
Desvio Pad.	127,54	Desvio Pad.	102,61
Coef. Var.	20,86	Coef. Var.	19,57

Antes



Depois

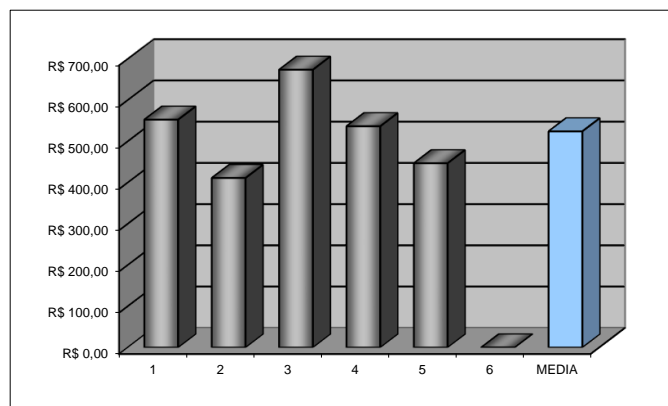
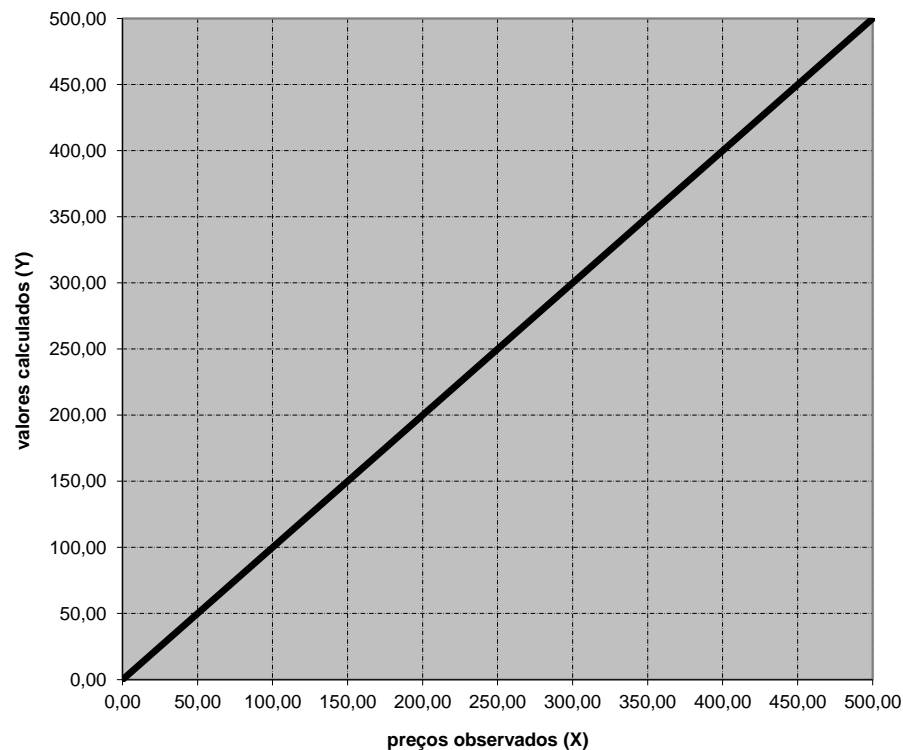


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	638,94	610,52
2	454,00	567,10
3	802,04	652,45
4	606,22	593,78
5	555,18	632,52
6		

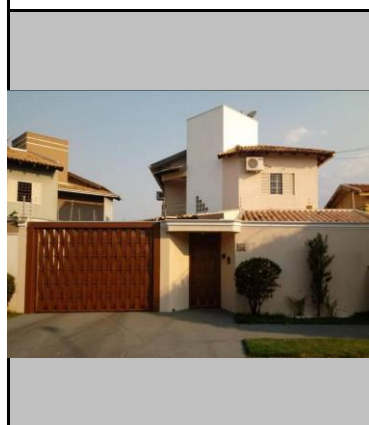
Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
1.000,00	1.000,00



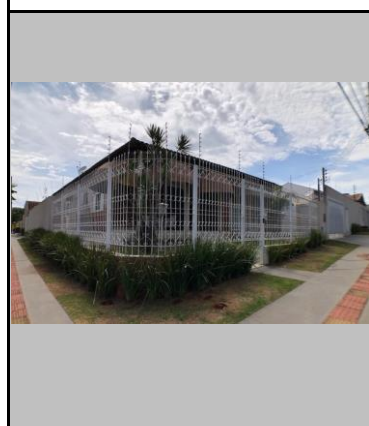
Elementos Amostrais:



Elemento Amostral : n° 01		Data : 11/12/2020	Cidade: Campo Grande	
Endereço: R. Lupércio de Mirada - nº 54 - **				
Fonte / Telefone: (67) 99906-1522			Bairro: Jardim TV Morena	
Padrão construtivo: Casa Médio			Zona : **	
Formato: Regular		Área de Terreno: 480 m²	Testada: 14 metros	
Área equivalente: 264 m²		Coef.ajuste padrão: 1,118	Construção: 264	
Custo Unitário: R\$ 1913,58		Idade aparente: 15 anos	Est.Cons: regular	
2 Dormit. (1 Suíte), 2 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 3 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 890.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 3371,21	Área terreno: 1.854,17
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	Área: 0,93
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 552,63



Elemento Amostral : n° 02		Data : 11/12/2020	Cidade: Campo Grande	
Endereço: Rua do Yen - nº 548 - **				
Fonte / Telefone: Ksa Fácil Imóveis (67) 3213-4243			Bairro: Jardim Paulista	
Padrão construtivo: Casa Médio			Zona : **	
Formato: Regular		Área de Terreno: 503,49 m²	Testada: 12 metros	
Área equivalente: 363,82 m²		Coef.ajuste padrão: 0,993	Construção: 363,82	
Custo Unitário: R\$ 1913,58		Idade aparente: 20 anos	Est.Cons: regular	
3 Dormit. (2 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 4 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 890.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 2446,26	Área terreno: 1.767,66
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	Área: 0,94
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 411,11



Elemento Amostral : n° 03		Data : 11/12/2020	Cidade: Campo Grande	
Endereço: Avenida Primeiro de Maio - nº 175 - **				
Fonte / Telefone: Prisma Imóveis (67) 3325-4748			Bairro: Jardim Paulista	
Padrão construtivo: Casa Superior			Zona : **	
Formato: Regular		Área de Terreno: 720 m²	Testada: 24 metros	
Área equivalente: 243 m²		Coef.ajuste padrão: 1,419	Construção: 243	
Custo Unitário: R\$ 1913,58		Idade aparente: 28 anos	Est.Cons: regular	
1 Dormit. (3 Suíte), 2 Sala, 1 Cozinha, 6 Banho, 1 Área de Serviço, 12 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 1.200.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 4938,27	Área terreno: 1.666,67
Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,95	Topog.: 1	Área: 0,98
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 673,80



Elemento Amostral : n° 04		Data : 11/12/2020	Cidade: Campo Grande	
Endereço: R. Raposo Távares - nº 388 - **				
Fonte / Telefone: (67) 98401-3537			Bairro: Jardim Paulista	
Padrão construtivo: Casa Médio			Zona : **	
Formato: Regular		Área de Terreno: 600 m²	Testada: 16 metros	
Área equivalente: 215 m²		Coef.ajuste padrão: 0,993	Construção: 215	
Custo Unitário: R\$ 1913,58		Idade aparente: 21 anos	Est.Cons: regular	
2 Dormit. (1 Suíte), 2 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 780.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 3627,91	Área terreno: 1.300,00
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	Área: 0,96
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 536,64

Elementos Amostrais:



Elemento Amostral : nº 05		Data : 11/12/2020	Cidade: Campo Grande	
Endereço: R. Ataulfo Alves - nº 08 - **				
Fonte / Telefone: (67) 98418-5050			Bairro: Jardim TV Morena	
Padrão construtivo: Casa Médio			Zona : **	
Formato: Regular		Área de Terreno: 440 m ²	Testada: 14 metros	
Área equivalente: 223 m ²		Coef.ajuste padrão: 0,993	Construção: 223	
Custo Unitário: R\$		Idade aparente: 28 anos	Est.Cons: regular	
2 Dormit. (1 Suíte), 2 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 5 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 630.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 2825,11	Área terreno: 1.431,82
Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,95	Topog.: 1	Área: 0,92
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 446,87



Elemento Amostral : nº 06		Data :	Cidade: Campo Grande	
Endereço: - nº -				
Fonte / Telefone:			Bairro:	
Padrão construtivo:			Zona :	
Formato: Irregular		Área de Terreno: m ²	Testada: metros	
Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão:	Construção:	
Custo Unitário: R\$		Idade aparente: anos	Est.Cons: rep.importantes e sem valor	
Preço: R\$ 0,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 0,00
Fatores	Localiz.:	Área:	Topog.:	Área:
B.D.I.:		Oferta:	Comercialização: 1	R\$ Homog.:

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 6 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.