

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ADRIANA RAMOS MARACAIPE SANTOS		Nº CPF / CNPJ 00013720333		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 471.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 202320008	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 20008	
Logradouro AV AVENIDA EDSON LOBÃO		Nº 88		Andar	
Bairro/Setor VILINHA		Cidade GRAJAU		UF MA	
		CEP 65940-000		Latitude	
				Longitude	
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 type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input 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 type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input 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/Popular <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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 300,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: _____ % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m			
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <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					
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 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <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 20 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes:		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 224,32 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 224,32 m ² Área Averbada: 224,32 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 0 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input 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	

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
 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Localização: <https://maps.app.goo.gl/g21pn8N2CQpxEroz8>

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 27/10/2023
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 Não foi realizada vistoria interna.
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
 Não foi realizada vistoria interna.
 - 4) O imóvel possui vaga de garagem?
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
 - 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
 Não foi realizada vistoria interna.
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
 Não foi realizada vistoria interna.
 - 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?
 Não foi realizada vistoria interna.
 - 10) O imóvel possui características uni-familiares?
 - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
 Não foi realizada vistoria interna.
 - 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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos

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

1	Logradouro Rua das Acacias	Nº 25	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Centro	Cidade Grajau	UF MA	CEP 65940-000	Latitude 0
	Descrição Casa 180 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas		Fonte de Informações Luis Corretor		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 27/10/2023	Valor m² R\$ 1.666,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 180,00		
2	Logradouro Rua José Rodrigues da Costa	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Centro	Cidade Grajau	UF MA	CEP 65940-000	Latitude 0
	Descrição Casa 81 m2, 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga		Fonte de Informações Maracá Neg Imobiliários		Telefone (99) 98121-4373
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 27/10/2023	Valor m² R\$ 2.222,22	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 81		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 81,00		
3	Logradouro Rua Epitacio Cafeteira	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Centro	Cidade Grajau	UF MA	CEP 65940-000	Latitude 0
	Descrição Casa 210 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros, 3 vagas		Fonte de Informações Fausto		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 27/10/2023	Valor m² R\$ 1.761,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 210		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 210,00		
4	Logradouro Rua Humberto Campos	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Centro	Cidade Grajau	UF MA	CEP 65940-000	Latitude 0
	Descrição Casa 90 m2, 2 dormitórios, 1 banheiros, 1 vaga		Fonte de Informações Maracá Neg Imobiliários		Telefone (99) 98121-4373
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00	Data Venda / Oferta 27/10/2023	Valor m² R\$ 1.833,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 90,00		
5	Logradouro Rua Santa Barbara	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Centro	Cidade Grajau	UF MA	CEP 65940-000	Latitude 0
	Descrição Casa 85 m2, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga		Fonte de Informações Carlos		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 27/10/2023	Valor m² R\$ 1.882,35	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 85		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 85,00		

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)	(1)	(2)	(3)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	180,00	300.000,00	1.666,67	0,9000	0,8900	1,0000	1.335,00
Amostra 2	81,00	180.000,00	2.222,22	0,9000	0,8300	1,0000	1.660,00
Amostra 3	210,00	370.000,00	1.761,90	0,9000	0,9400	0,9700	1.445,85
Amostra 4	90,00	165.000,00	1.833,33	0,9000	0,9400	1,0000	1.551,00
Amostra 5	85,00	160.000,00	1.882,35	0,9000	0,8300	1,0000	1.406,12
Fatores:							1.479,59
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno							1.035,72
Saneamento das Amostras (+/-30%)							1.923,47

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 224,32	Valor m²: R\$ 1.479,59	Valor Edificação: R\$ 331.901,63
Valor de Liquidez: R\$ 232.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 331.901,63
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 332.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 332.000,00	Valor por extenso: trezentos e trinta e dois 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
20008	0	Indefinido		224,32	R\$ 332.000,00	R\$ 232.000,00
Valor Imóvel	R\$ 332.000,00	Valor por extenso: trezentos e trinta e dois mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	Nome do Avaliador	CREA / CAU
WISCONSIN	Celso Iazzetti	0600891382

Local e Data São Paulo 27/10/2023	
---	---

"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/10/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/10/2023

Fotos da Amostra 5

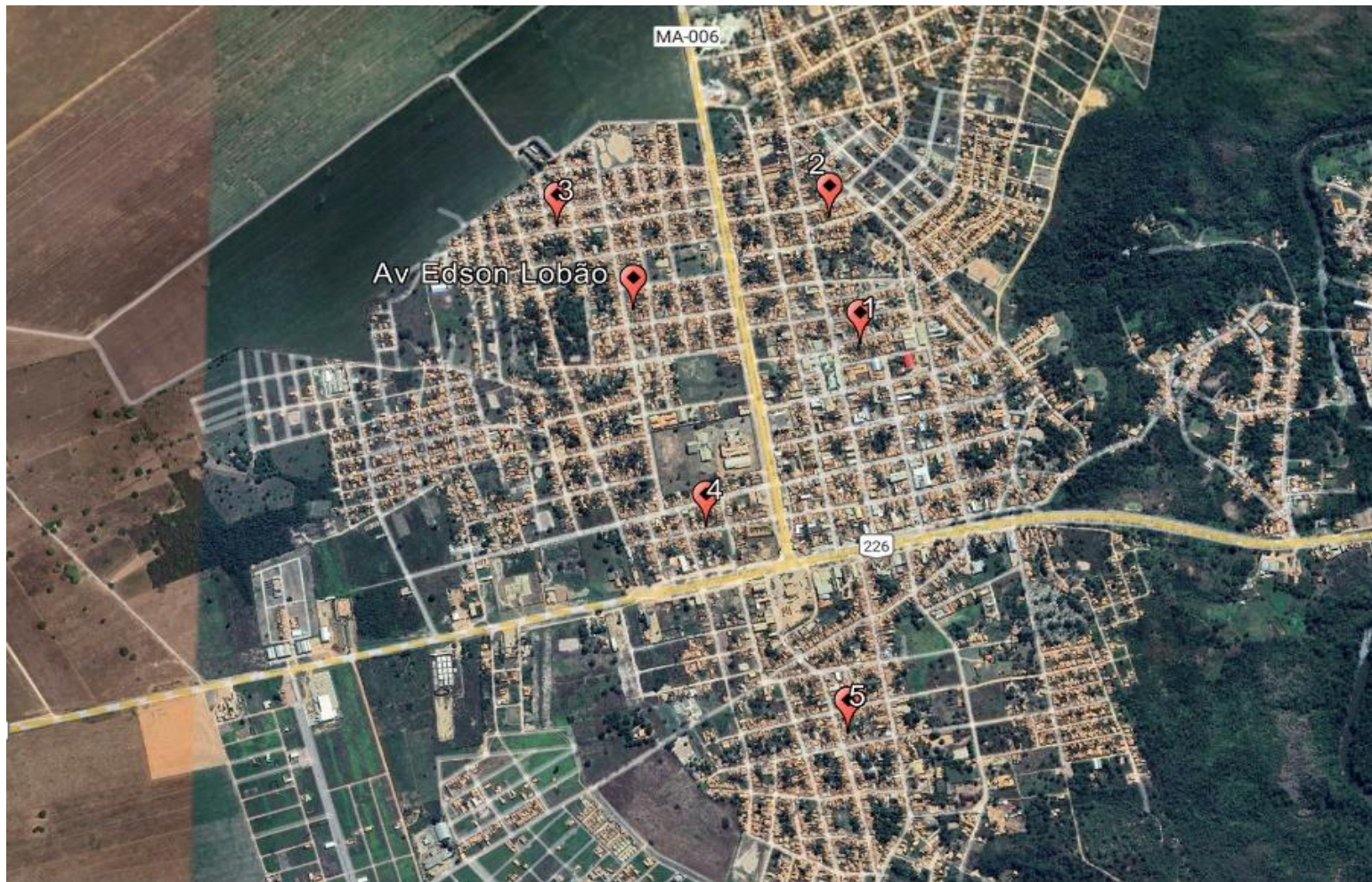


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/10/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa