Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Fabiola Nunes Cardoso	**Nº CPF / CNPJ** 03255214173	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 439.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010379153

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 12.533			
Logradouro R AUGUSTO DE M CAJANGO	**Nº** 1208	**Andar**	**Complemento** LT 6 QD 10		
Bairro/Setor BELA VISTA	**Cidade** ARENAPOLIS	**UF** MT	**CEP** 78420-000	**Latitude**	**Longitude**

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos / Depreciação
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [ ] Segurança pública
- [ ] Transporte Público - Outros
- [ ] Rede Bancária
- [x] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [x] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[x] Crescente	[ ] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro/Setor
0

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 186,00 m² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: 15,50 m

Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 15,50 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:** Vistoria Externa	**Contato Telefônico Acompanhante:** 0

Tipo do Acompanhante
[ ] Corretor [ ] Proprietário / Construtora [ ] Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário [ ] Responsável Construtora [ ] Engenheiro da Obra [ ] Zelador [ ] Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

N° de Pavimentos: 1	**N° Unidades Por Andar:** 0	**N° Total de Unidades no condomínio:** 0	**N° de Elevadores:** 0	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 1 Térreo	**Uso do Edifício:** Residencial	**Padrão de acabamento do condomínio** [ ] Alto [ ] Normal-alto [x] Normal//Médio [ ] Normal-baixo [ ] Baixo/Popular	**Estado Conservação do Condomínio** [x] Bom/Boa [ ] Regular [ ] Ruim [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

[ ] Playground	[ ] Gerador	[ ] Salão de Festas	[ ] Loja de Conveniência	[ ] Lavanderia Coletiva	[ ] Depósito Individual	
[ ] Churrasqueira	[ ] Pista de Cooper	[ ] Sala de Jogos	[ ] Interfone	[ ] Quadra Esportiva	[ ] Vigilância Eletrônica	
[ ] Sauna	[ ] Piscina	[ ] Sala de Ginástica	[ ] TV a Cabo	[ ] TV Satélite	[ ] Jardins	

Tipo Imóvel Avaliando [x] Casa [ ] Apartamento [ ] Galpão [ ] Sobrado [ ] Loja [ ] Sala Comercial [ ] Vaga(s) Autônoma(s) [ ] Depósito Autônomo [ ] Loft [ ] Outro - Descrever Abaixo	**Ocupação** [x] Habitado [ ] Desabitado	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** **Anos** 5 **Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** [x] Bom/Boa [ ] Regular [ ] Ruim [ ] Em Construção / Em Implantação	**Padrão Acabamento Imóvel Avaliando** [ ] Alto [x] Normal//Médio [ ] Baixo/Popular [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 0

Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas	**Esquadrias** Alumínio	**N° Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 0

Dimensões Área Privativa: 161,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 161,00 m² Área Averbada: 161 m² Área não Averbada 0 m²	**Nº Vagas Estacionamento** **Cobertas** 2 **Descobertas** 0 **Privativas** 0	**Face Imóvel** [ ] Sul [ ] Norte [ ] Leste [ ] 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?
[x] Sim [ ] Não

Questões Complementares

Data da Vistoria: 19/01/2024

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

Observações Finais

Dados do Imóvel: Área da Matrícula: Terreno = 186m² Construção = 161m²; Área do IPTU: Terreno = 0m² Construção = 0m²; Área Estimada: Terreno = 186m² Construção = 161m². Dados da Documentação: Nº da Matrícula = 12533; Nº de Inscrição/Contribuinte: 01.008.0010.0006.001. Coordenadas: -14.466778, -56.835444. Dados do Vistoriador: Nome: Lucas Chaves de Aguiar; CAU/CREA: MT51257 ; Data da Vistoria: 19/01/2024. Dados da Vistoria: Nome: Vistoria Externa. Dados do Arquit./Engen. Avaliador: Nome: Francisco Maykon da Silva Martins; CAU/CREA: A265328-1. Valor de Avaliação considerando a maior área construída estimada R$ 452.000,00, percentual de divergência entre a área construída documentada e a área construída estimada é de 0%. Percentual de divergência entre a área de terreno da matrícula e a área de terreno estimada no momento da vistoria é de 0%. Para o mercado imobiliário local e condições físicas do imóvel avaliando atualmente existe um número de ofertas Médio, com o desempenho do mercado Normal e Média liquidez. No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Foi constatado no ato da vistoria que o imovel possui N°1208 no local, mas matricula averba apenas lote 06 Quadra 10, sendo utilizado para vinculação a numeração da inscrição cadastral.

Amostras:

Critério Utilizado: ☐ Área Privativa ☒ Área Total (m²) ☐ Terreno

1	**Logradouro** R JUSCELINO KUBITSCHEK	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** LT 10 QD 4			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor VILA NOVA	**Cidade** ARENAPOLIS	**UF** MT	**CEP** 78420-000	**Latitude** -14.460508		**Longitude** -56.841420
	Descrição Terreno Sem Benfeitorias			**Fonte de Informações** Global Imobiliária			**Telefone** (65) 3343-1000
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
	Valor Venda / Oferta R$ 25.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/01/2024	**Valor m²** R$ 137,36	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 182,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 0	
2	**Logradouro** R SEBASTIAO GOMES SOARES	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** LT 16 QD 22			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor SAO MATHEUS I	**Cidade** ARENAPOLIS	**UF** MT	**CEP** 78420-000	**Latitude** -14.467470		**Longitude** -56.840680
	Descrição Terreno Sem Benfeitorias			**Fonte de Informações** Global Imobiliária			**Telefone** (65) 3343-1000
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
	Valor Venda / Oferta R$ 50.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/01/2024	**Valor m²** R$ 138,89	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 360,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 0	
3	**Logradouro** R ARENAPOLIS	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 2 QD 21			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor CPA II	**Cidade** ARENAPOLIS	**UF** MT	**CEP** 78420-000	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição 1 Dormitórios 1 Suíte 1 Wc Suíte 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo 2 Vagas			**Fonte de Informações** Pantanal Prime			**Telefone** (65) 98100-2326
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 1	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 30	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 39.403,14	**Data Venda / Oferta** 22/01/2024	**Valor m²** R$ 140,73	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 280,00	**Área da Edificação (m²)** 124,00
	Área Privativa 124		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 40	
4	**Logradouro** R CASTELO BRANCO	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** LT N 13 QD 5 B			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor TAPIRAPUA	**Cidade** ARENAPOLIS	**UF** MT	**CEP** 78420-000	**Latitude** -14.464024		**Longitude** -56.841938
	Descrição 1 Dormitórios 1 Suíte 1 Wc Suíte 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas Terreno Sem Benfeitorias			**Fonte de Informações** Global Imobiliária			**Telefone** (65) 3343-1000
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 1	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R$ 26.330,62	**Data Venda / Oferta** 22/01/2024	**Valor m²** R$ 105,32	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 250,00	**Área da Edificação (m²)** 59,00
	Área Privativa 59		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 69	
5	**Logradouro** R GERALDO M DE MELO	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor JOAQUIM DA SILVA	**Cidade** NORTELANDIA	**UF** MT	**CEP** 78430-000	**Latitude** -14.448979		**Longitude** -56.798558
	Descrição 2 Dormitórios 1 Suíte 1 Wc Suíte 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 4 Vagas Terreno Sem Benfeitorias			**Fonte de Informações** Delamar Souza			**Telefone** (65) 99953-4491
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 4	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
	Valor Venda / Oferta R$ 30.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/01/2024	**Valor m²** R$ 100,00	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 0	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II **Grau de Precisão:** III

Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores **Método de Computação:** Aditivo

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais (R$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	0,00	25.000,00	137,36	0,9000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	122,96
Amostra 2	0,00	50.000,00	138,89	0,9000	1,0900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	135,76
Amostra 3	124,00	39.403,14	140,73	0,9000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	133,30
Amostra 4	59,00	26.330,62	105,32	0,9000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	98,36
Amostra 5	0,00	30.000,00	100,00	0,9000	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	95,54

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Equivalência, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Vaga / Terreno, (6) - Fator Localização, (7) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 117,18

Saneamento das Amostras (+/-30%) — Valor Minimo 82,03 — Valor Máximo 152,34

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 186,00	Valor m²: R$ 117,18	Valor Terreno: R$ 21.795,88
Área da Edificação (m²): 161,00	Valor m²: R$ 2.670,81	Valor Edificação: R$ 430.000,00
Valor de Liquidez: R$ 316.000,00	Valor Imóvel:	R$ 451.795,88
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 452.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 22.000,00	Valor por extenso: vinte e dois mil reais
Valor Edificação	R$ 430.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e trinta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
12.533	0	Indefinido		0,00	R$ 0,00	R$ 0,00

Valor Imóvel	R$ 452.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinquenta e dois mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação INVESTCORP NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	**Nome do Avaliador** Francisco Maykon da Silva Martins	**CREA / CAU** A265328-1

Local e Data São Paulo 31/01/2024	

"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 imóvelavaliado, 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

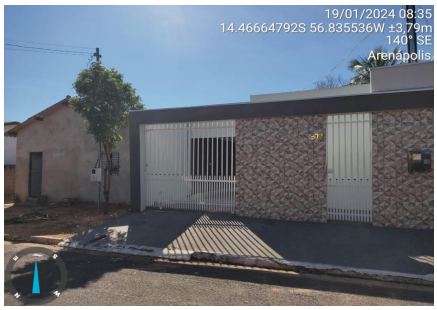
Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/01/2024



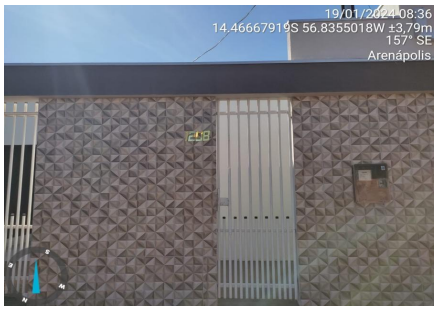
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/01/2024



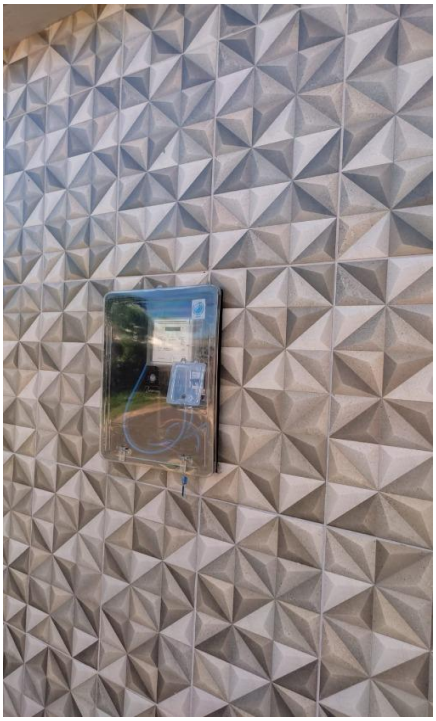
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/01/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 22/01/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Medidor
Data Foto 22/01/2024



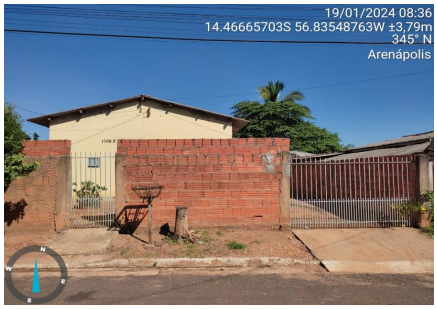
Representação Identificação Numérica
Descrição Medidor
Data Foto 22/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho
Data Foto 22/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho
Data Foto 22/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho
Data Foto 22/01/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição Amostras 1
Data Foto 22/01/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição Amostras 2
Data Foto 22/01/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição Amostras 3
Data Foto 22/01/2024

Fotos da Amostra 4



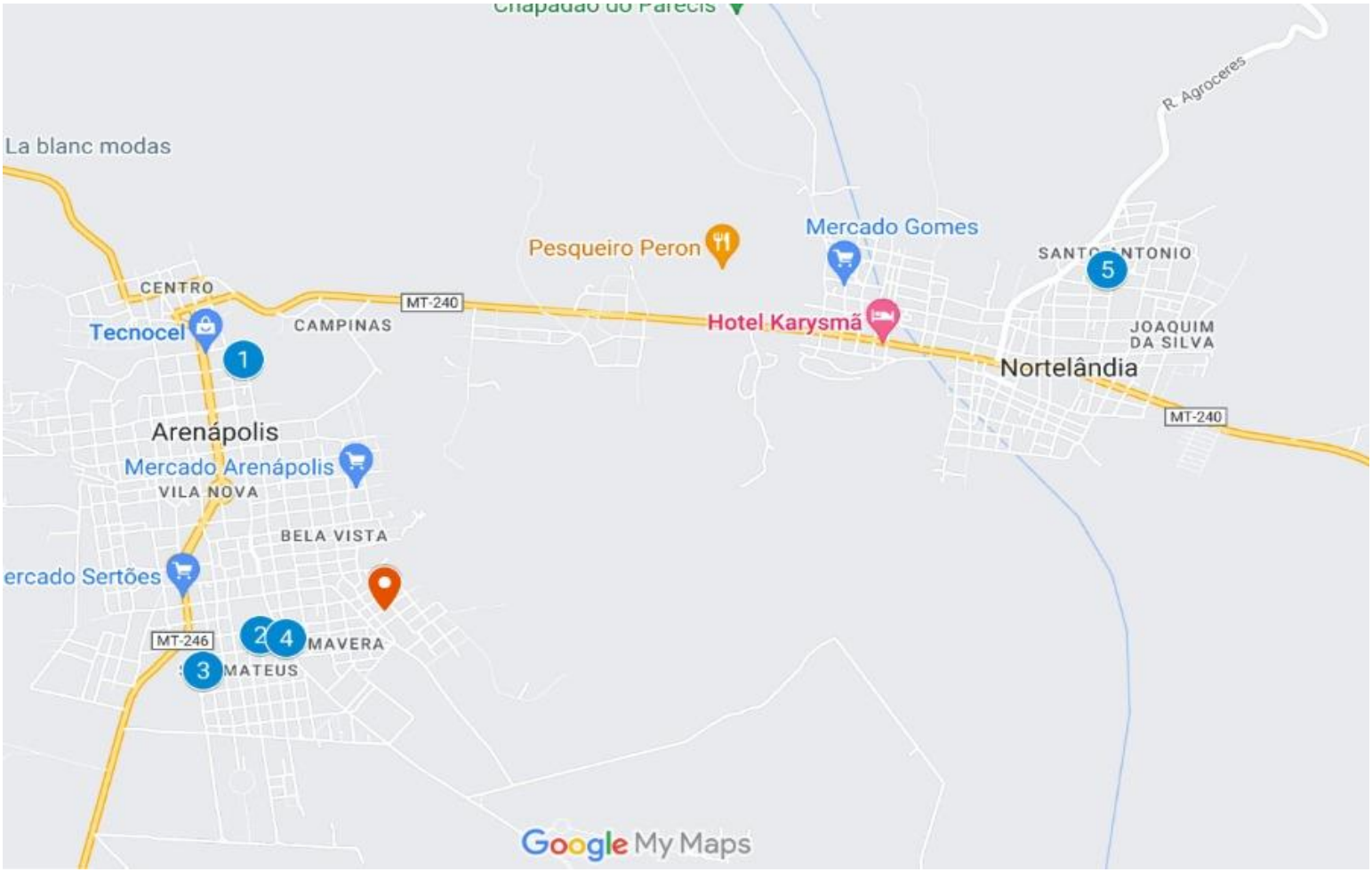
Representação Fachada Principal
Descrição Amostras 4
Data Foto 22/01/2024

Fotos da Amostra 5

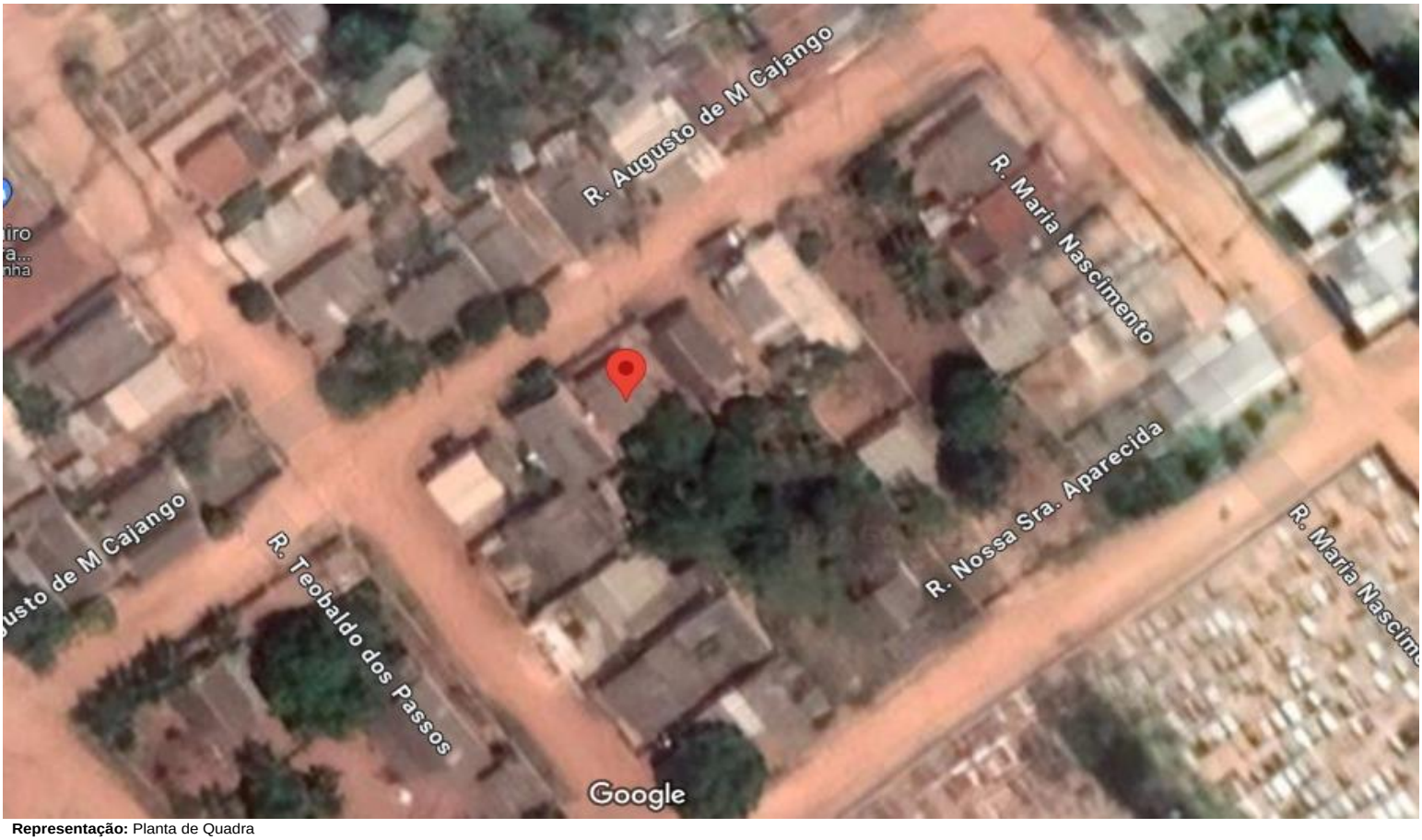


Representação Fachada Principal
Descrição Amostras 5
Data Foto 22/01/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra