

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSE LUIS DE ALMEIDA		Nº CPF / CNPJ 46578145168		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 140.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 141402238506	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 11978	
Logradouro R TENENTE HORTA BARBOSA		Nº 0		Andar	
Bairro/Setor MARAJOARA		Cidade VARZEA GRANDE		UF MT	
		CEP 78138-518		Latitude -15.660141	
				Longitude -56.165796	

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 / 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 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 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Canelas e Água Vermelha.		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 type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 300,00 m ² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: _____ % Fundos: _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	

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					
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 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 3 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" 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 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: 0	
Fachada Principal Pintura		Esguadrías Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 136,53 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 136,53 m ² Área Averbada: 136,53 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2		Nº Dormitórios 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

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: 10/09/2021

- 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?
- 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?
- 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. De acordo com o vislumbado in loco e mencionado em matrícula, o imóvel possui duas vagas de garagem, sendo assim, levou-a em consideração nos cálculos. A matrícula menciona a área de terreno de 300,00m², área construída de 136,53m²; O Boletim de Cadastro Imobiliário do imóvel menciona a área de terreno de 300,00m², área construída de 136,53m²; a vistoria está de acordo com as áreas da matrícula. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel não possui área com cobertura leve não averbada. A vistoria realizada foi externa.

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


1	Logradouro R LEONARDO MARIANO GARCIA	Nº 219	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 9 km		
	Bairro/Setor CRISTO REI	Cidade VARZEA GRANDE	UF MT	CEP 78118-162	Latitude -15.6502120	Longitude -56.0996840	
	Descrição 3/4, 2 banheiros e 2 vagas			Fonte de Informações Ideal Negocios Imobiliarios		Telefone (65) 99222-2654	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 389.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 2.969,47	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 131,00
	Área Privativa 131		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51		
2	Logradouro Rua Doutor Paulo dos Santos	Nº 38	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.45 km		
	Bairro/Setor Marajoara	Cidade VARZEA GRANDE	UF MT	CEP 78138-440	Latitude -15.6578073	Longitude -56.1601636	
	Descrição Casa com 2 banheiros, 2 quartos, 1 suíte, sala, cozinha e 1 vagas de garagem.			Fonte de Informações Rosi Brito Corretora		Telefone (65) 99322-7828	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 3.076,92	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 78,00
	Área Privativa 78		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 54		
3	Logradouro R NOSSA SENHORA DA GUIA	Nº 999	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.85 km		
	Bairro/Setor MARAJOARA	Cidade VARZEA GRANDE	UF MT	CEP 78138-158	Latitude -15.6502600	Longitude -56.1616620	
	Descrição Casa com 2 banheiros, 2 quartos, 1 suíte, sala, cozinha e 2 vagas de garagem.			Fonte de Informações DESTAK NEGOCIOS IMOBILIARIOS		Telefone (65) 99902-7577	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 2.941,18	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 85,00
	Área Privativa 85		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50		
4	Logradouro R MANOEL CASSIMIRO DE ABREU	Nº 4	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.8 km		
	Bairro/Setor CANELAS	Cidade VARZEA GRANDE	UF MT	CEP 78135-415	Latitude -15.662490	Longitude -56.155630	
	Descrição Casa com 1 banheiro, 2 quartos, sala, cozinha e 2 vagas de garagem.			Fonte de Informações Ideal Negocios Imobiliarios		Telefone (65) 99222-2654	
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 4.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 60,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51		
5	Logradouro R FRANCISCO JOSE PIMENTA	Nº 21	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.8 km		
	Bairro/Setor IKARAY	Cidade VARZEA GRANDE	UF MT	CEP 78130-732	Latitude -15.677841	Longitude -56.129837	
	Descrição Casa com 1 banheiro, 2 quartos, sala, cozinha e 2 vagas de garagem.			Fonte de Informações Style Brokers Negocios Imobiliarios		Telefone (65) 99614-8060	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 3.571,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 49,00
	Área Privativa 49		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 47		

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	131,00	389.000,00	2.969,47	0,9000	0,9900	1,0100	1,0000	0,9400	0,9400	2.344,01	
Amostra 2	78,00	240.000,00	3.076,92	0,9000	0,9300	0,9700	1,1000	0,9400	1,0000	2.592,38	
Amostra 3	85,00	250.000,00	2.941,18	0,9000	0,9400	1,0200	1,0000	0,9400	0,9400	2.237,60	
Amostra 4	60,00	240.000,00	4.000,00	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	0,9400	0,9400	3.196,46	
Amostra 5	49,00	175.000,00	3.571,43	0,9000	0,8800	1,0800	1,0000	0,9400	1,0000	2.869,23	
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção									MÉDIAS DAS AMOSTRAS		2.647,94
									Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	1.853,56
										Valor Máximo	3.442,32

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 136,53	Valor m²: R\$ 2.647,90	Valor Edificação: R\$ 361.522,71
Valor de Liquidez: R\$ 270.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 360.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 360.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 360.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta 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
11978	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 360.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta 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 23/09/2021		

"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 Vista da Rua

Descrição

Data Foto 09/09/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 09/09/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/09/2021



Representação

Descrição Vizinho

Data Foto 09/09/2021



Representação

Descrição Vizinho

Data Foto 09/09/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 09/09/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/09/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/09/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/09/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/09/2021

Fotos da Amostra 5

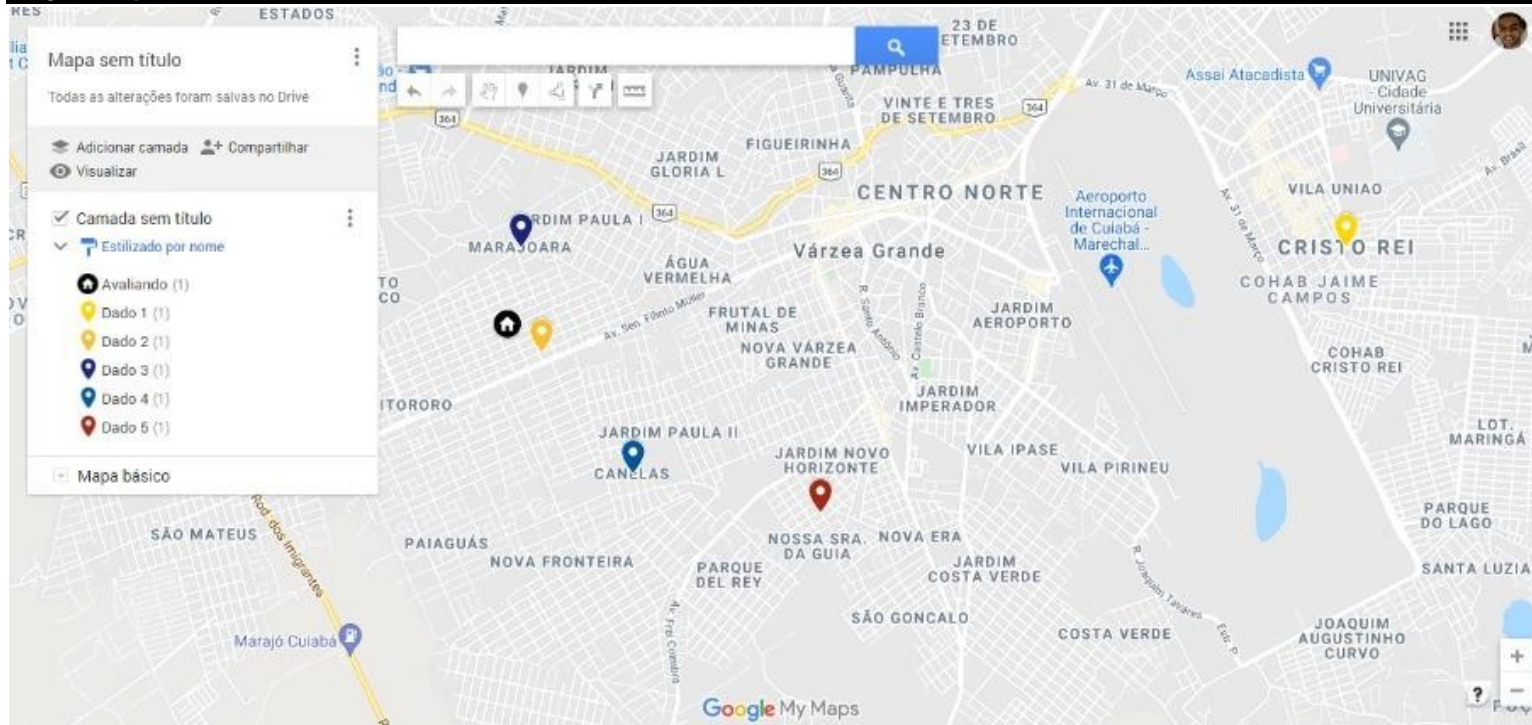


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/09/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa