

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CARLOS FELIPE OLIVEIRA MARTELLI

Nº CPF / CNPJ 02304893031

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda R\$ 400.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 16079017

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício 1

Matrícula 2923

Logradouro R 15 DE NOVENBRO

Nº 0

Andar Térrea

Complemento

Bairro/Setor CENTRO

Cidade SAMBAIBA

UF MA

CEP 65830-000

Latitude -07.137348

Longitude -45.348601

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região

☒Residencial Unifamiliar

☐Comercial

☐Residencial Multifamiliar

☐Industrial

☐Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana

☒Água

☐Pavimentação

☐Fossa

☒Esgoto Sanitário

☒Esgoto Pluvial

☐Cisterna/Poço Artesiano

☒Energia Elétrica

☒Telefone

☒Iluminação pública (na via do lote)

☐Gás Canalizado

Restritivos / Depreciação

☐Favela

☐Córregos/Rios

☐Risco Ambiental

☐Outro - Descrever Abaixo

Tipos Públicos e Comunitários

☐Transporte Público - Metrô

☐Segurança pública

☐Lazer

☐Aeroporto

☐Outro - Descrever Abaixo

☒Centro Comercial

☒Público - Outros

☒Coleta de Lixo

☐Shopping

☒Educação - Escola(s)

☒Rede Bancária

☒Saúde - Clínicas/Hospitais

☒Parque

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização

Valor Imóveis na Região

Área Urbanizada

Tendência Uso Terreno

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

☒25% - 75%

☐Menos de 25%

☐Industrial

☐Residencial

Limites do Bairro/Setor

Padrão construtivo predominante na Região

☐Alto

☐Normal-alto

☒Normal/Médio

☐Normal-baixo

☐Baixo/Popular

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Vista - Parque

☐Outro - Descrever Abaixo

☐Transporte Público - Metrô

☐Vista Permanente

Terreno

Topografia

☒Plana / Semi-Plana

☐Desnível Pronunciado (Acidentado)

☐Active (> 10%)

☐Declive (> 10%)

Formato

☐Regular

☒Irregular

Dimensões

Área Total: 1.094,60 m²

Área Ideal: 100,000000 %

Testada (Frente): 20,90 m

Fundos 22,90 m

Lado Direito: 50,00 m

Lado Esquerdo: 50,00 m

Nome Acompanhante Vistoria:

Contato Telefônico Acompanhante:

Tipo de Implantação

☒Condomínio

☐Isolado

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:

☐Por Mês

☐Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de acabamento do condomínio

☐Alto

☐Normal-alto

☐Normal/Médio

☐Normal-baixo

☐Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

☐Playground

☐Churrasqueira

☐Sauna

☐Gerador

☐Pista de Cooper

☐Piscina

☐Salão de Festas

☐Sala de Jogos

☐Sala de Ginástica

☐Loja de Conveniência

☐Interfone

☐TV a Cabo

☐Lavanderia Coletiva

☐Quadra Esportiva

☐TV Satélite

☐Depósito Individual

☐Vigilância Eletrônica

☐Jardins

Tipos Imóvel Avaliando

☒Casa

☐Sobrado

☐Vaga(s) Autônoma(s)

☐Outro - Descrever Abaixo

☐Apartamento

☐Loja

☐Depósito Autônomo

☐Galpão

☐Sala Comercial

☐Loft

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☒Bom/Boa

☐Ruim

☐Regular

☐Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐Alto

☐Normal-alto

☒Normal/Médio

☐Baixo/Popular

☐Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Total de Banheiros: 3

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Alumínio

Nº Pavimentos da Unidade 1

Nº Dormitórios 3

Dimensões

Nº Vagas Estacionamento

Face Imóvel

Área Privativa: 201,00 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 201,00 m²

Área Averbada: 168,22 m²

Área não Averbada 32,78 m²

Cobertas 3 Descobertas 0 Privativas 3

☐Sul

☐Norte

☐Leste

☐Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Tipo Acabamento Piso

Tipo Acabamento Parede

Tipo Acabamento Forro/Teto

Banheiro social

2

Cerâmico

Cerâmico

Pintura

Banheiro Suíte

1

Cerâmico

Cerâmico

Pintura

Cozinha

1

Cerâmico

Cerâmico

Pintura

Sala de Estar / Visitas

1

Cerâmico

Pintura

Pintura

Sala de Jantar / Copa

1

Cerâmico

Pintura

Pintura

Dormitório

3

Cerâmico

Pintura

Pintura

Suíte

1

Cerâmico

Pintura

Pintura

Jardim de Inverno

1

Cerâmico

Pintura

Pintura

Área de Serviço Descoberta

1

Cerâmico

Pintura

Pintura

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: JAN2018) Página 2 / 8

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	10,00	14	Regular	0,92	0,8970	20,00	0,9176
2	70	10,00	14	Regular	0,92	0,8970	20,00	0,9176
3	70	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000
4	70	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000
5	70	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	250.000,00	112,00	1.516,62	1,200	0,9176	1.669,98	187.037,76	0,90	56.666,02
2	300.000,00	150,00	1.516,62	1,200	0,9176	1.669,98	250.497,00	0,90	44.552,70
3	170.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	153.000,00
4	480.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	432.000,00
5	65.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	58.500,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	400,00	141,67	0,8818	0,9000	112,43
Amostra 2	250,00	178,21	0,8314	0,9000	133,35
Amostra 3	880,00	173,86	0,9469	0,9000	148,17
Amostra 4	3.200,00	135,00	1,1435	0,9000	138,94
Amostra 5	300,00	195,00	0,8506	0,9000	149,28
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS		136,43
(1) - Área, (2) - Fator Localização			Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 95,50
					Valor Máximo 177,36

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	1.094,60	136,43	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	136,43	1.094,60

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	12,00	17	Regular	0,85	0,8090	20,00	0,8472
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
201,00	1.516,62	1,200	0,8472	1.541,86	287.324,97		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F.Com	Total
1.094,60	287.324,97	1,0000	149.339,86

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 1.094,60	Valor m²: R\$ 136,43	Valor Terreno: R\$ 149.339,86
Área da Edificação (m²): 186,35	Valor m²: R\$ 1.541,86	Valor Edificação: R\$ 287.324,97
Valor de Liquidez: R\$ 305.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 436.600,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 437.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 149.300,00	Valor por extenso: cento e quarenta e nove mil e trezentos reais
Valor Edificação	R\$ 287.300,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e sete mil e trezentos 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
2923	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 437.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e trinta e sete mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação UON

Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada

CREA / CAU 1969854

Local e Data

SÃO PAULO

15/09/2021



"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 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 Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/09/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 13/09/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 13/09/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/09/2021



Representação Quintal

Descrição Recuo frontal

Data Foto 13/09/2021



Representação Garagem

Descrição Vagas de garagem

Data Foto 13/09/2021



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

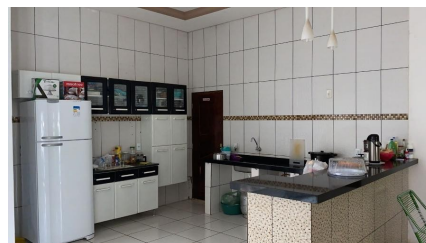
Data Foto 13/09/2021



Representação Sala de Jantar / Copa

Descrição

Data Foto 13/09/2021



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 13/09/2021



Representação Corredor

Descrição

Data Foto 13/09/2021



Representação Suíte

Descrição

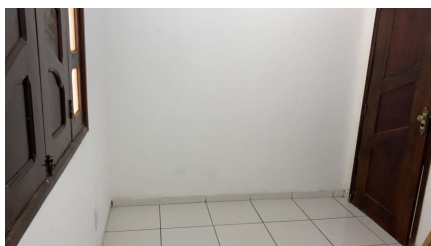
Data Foto 13/09/2021



Representação Banheiro Suíte

Descrição

Data Foto 13/09/2021



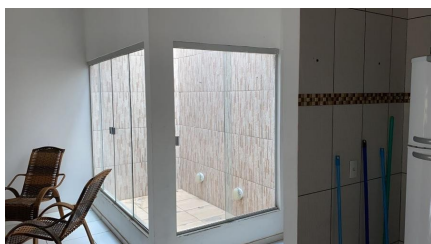
Representação Dormitório
Descrição Dormitório 01
Data Foto 13/09/2021



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 02
Data Foto 13/09/2021



Representação Banheiro social
Descrição Banheiro social 01
Data Foto 13/09/2021



Representação Jardim de Inverno
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Quintal
Descrição Área externa lateral
Data Foto 13/09/2021



Representação Quintal
Descrição Área externa lateral
Data Foto 13/09/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada fundo
Data Foto 13/09/2021



Representação Quintal
Descrição Área externa fundo
Data Foto 13/09/2021



Representação Área de Serviço Descoberta
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Caixa d'água e banheiro externo
Data Foto 13/09/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Medidor de energia.
Data Foto 13/09/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Vizinho direito.
Data Foto 13/09/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Vizinho frente.
Data Foto 13/09/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/09/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/09/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 13/09/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 13/09/2021

Fotos da Amostra 5

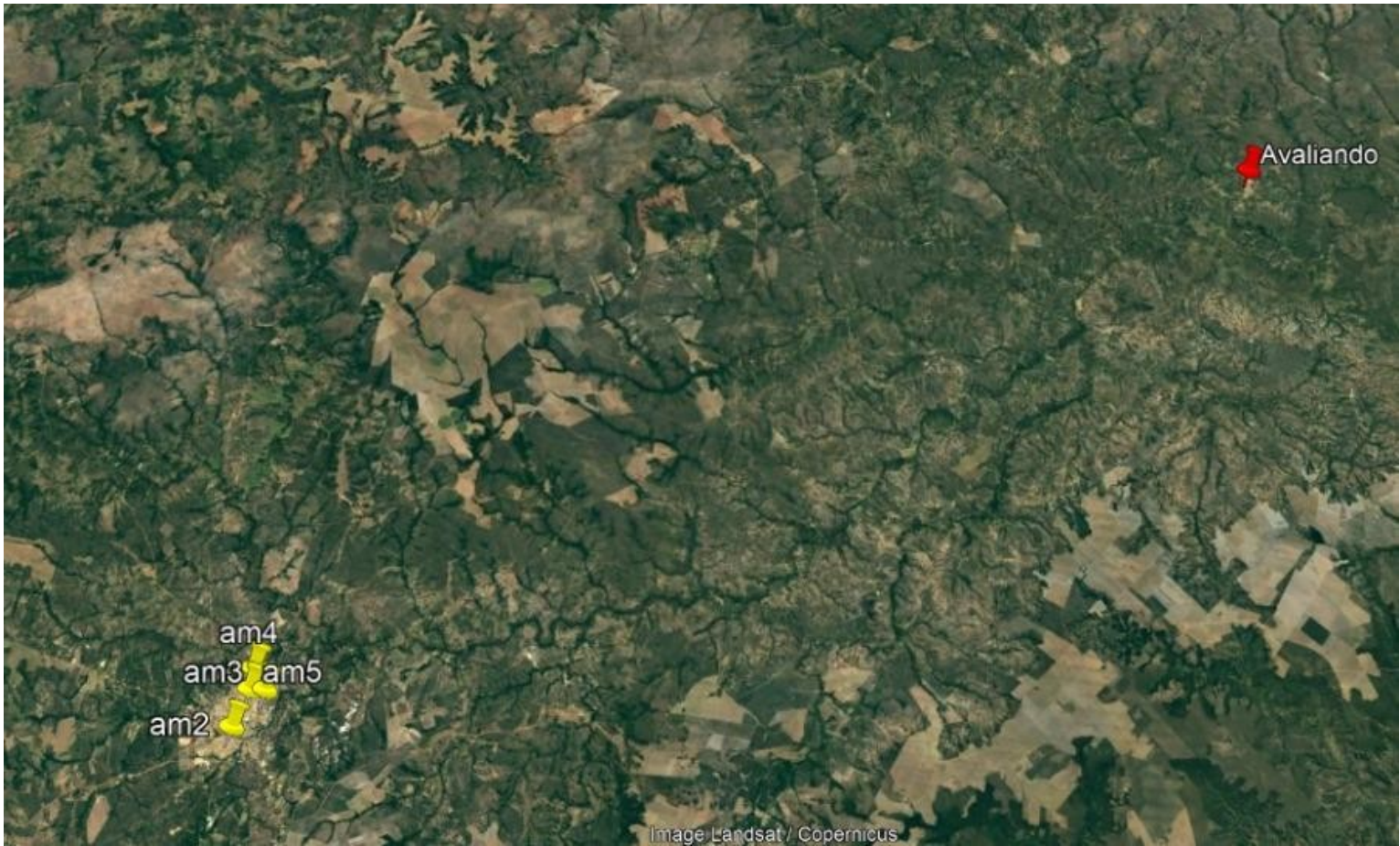


Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 13/09/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa