

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANDREIA SCHMIDT	Nº CPF / CNPJ 62141708168
Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.300.000,00	Data Venda
Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010263855	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 2
Matrícula 33.148	
Logradouro TV UNAI	Nº 269
Andar	Complemento
Bairro/Setor JARDIM MARIANA	Cidade CUIABA
UF MT	CEP 78040-698
Latitude -15.578000	Longitude -56.116000

<b>MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO</b>			
<b>Região</b> <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	<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <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 - 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	<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 checked="" 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	<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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	
<b>Limites do Bairro/Setor</b> 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			

<b>Terreno</b>			
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área Total: 450,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 15,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado	<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>	<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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		

<b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>			
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	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	Uso do Edifício: Residencial	<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

<b>Infraestrutura do Condomínio</b>			
<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			
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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 <input type="checkbox"/> 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	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 8 <b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial	<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria	<b>Total de Banheiros:</b> 0
<b>Fachada Principal Pintura</b>	<b>Esquadrias Alumínio</b>	<b>Nº Pavimentos da Unidade 3</b>
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 336,68 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 336,68 m <sup>2</sup> Área Averbada: 336,68 m <sup>2</sup> Área não Averbada: _____ m <sup>2</sup>	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	<b>Nº Dormitórios 0</b> <b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Tipo Acabamento Piso</b>	<b>Tipo Acabamento Parede</b>	<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>
---	-------------------	-----------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

**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: 15/09/2023

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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									
Imóvel encontra-se localizado na Tv. UNAI, QD.13 LT. 04.									
Amostras:					Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno				
1	Logradouro R. José Rabello Leite		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor Santa Rosa		Cidade CUIABA		UF MT	CEP 78158-720	Latitude 0	Longitude 0		
Descrição CASA					Fonte de Informações ROSA IMÓVEIS		Telefone		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		
Valor Venda / Oferta R\$ 1.170.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2023	Valor m² R\$ 4.062,50	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 288,00			
Área Privativa 288		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70				
2	Logradouro Cuba		Nº 150	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor Santa Rosa		Cidade CUIABA		UF MT	CEP 78.040-100	Latitude 0	Longitude 0		
Descrição CASA					Fonte de Informações STYLE BROKERS		Telefone		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)		
Valor Venda / Oferta R\$ 1.700.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2023	Valor m² R\$ 5.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 340,00			
Área Privativa 340		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70				
3	Logradouro R. Alfenas		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor Jardim Mariana		Cidade CUIABA		UF MT	CEP 78040-600	Latitude 0	Longitude 0		
Descrição CASA					Fonte de Informações ROSA IMÓVEIS		Telefone		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		
Valor Venda / Oferta R\$ 1.800.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2023	Valor m² R\$ 4.568,53	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 394,00			
Área Privativa 394		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70				
4	Logradouro Santa Rosa		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor Santa Rosa		Cidade CUIABA		UF MT	CEP 78040-250	Latitude 0	Longitude 0		
Descrição CASA					Fonte de Informações LEALLOG GESTÃO IMOBILIÁRIA		Telefone		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		
Valor Venda / Oferta R\$ 980.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2023	Valor m² R\$ 4.032,92	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 243,00			
Área Privativa 243		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70				
5	Logradouro R. Senegal		Nº 184	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor Santa Rosa		Cidade CUIABA		UF MT	CEP 78040-330	Latitude 0	Longitude 0		
Descrição CASA					Fonte de Informações CLEIDE IMÓVEIS		Telefone		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando		
Valor Venda / Oferta R\$ 1.300.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2023	Valor m² R\$ 4.676,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 278,00			
Área Privativa 278		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70				

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	288,00	1.170.000,00	4.062,50	0,9000	0,9860	1,0000	3.605,06		
Amostra 2	340,00	1.700.000,00	5.000,00	0,9000	0,9700	0,9150	3.993,98		
Amostra 3	394,00	1.800.000,00	4.568,53	0,9000	0,9860	1,0000	4.054,11		
Amostra 4	243,00	980.000,00	4.032,92	0,9000	0,9860	1,0000	3.578,81		
Amostra 5	278,00	1.300.000,00	4.676,26	0,9000	0,9860	1,0000	4.149,71		
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS		
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção							Saneamento das Amostras (+/-30%)		
							Valor Mínimo		2.713,43
							Valor Máximo		5.039,23

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 336,68	Valor m²: R\$ 3.876,33	Valor Edificação: R\$ 1.305.082,78
Valor de Liquidez: R\$ 940.200,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.305.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 1.305.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 1.305.000,00	Valor por extenso: um milhão e trezentos e cinco 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
33.148	0	Indefinido		336,68	R\$ 1.305.000,00	R\$ 940.200,00
Valor Imóvel	R\$ 1.305.000,00	Valor por extenso: um milhão e trezentos e cinco mil reais				

<b>Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador</b>		
<b>Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:</b>		
<b>Nome Companhia Avaliação</b> ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.	<b>Nome do Avaliador</b> FERNANDO JOSE NERONE	<b>CREA / CAU</b> N/A
<b>Local e Data</b> MARINGÁ 19/09/2023		

"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 15/09/2023



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 15/09/2023



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 15/09/2023



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 15/09/2023



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 15/09/2023



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 15/09/2023



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 15/09/2023



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 15/09/2023



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto 15/09/2023



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto 15/09/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas  
 Descrição  
 Data Foto



Representação Cozinha  
 Descrição  
 Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição  
Data Foto

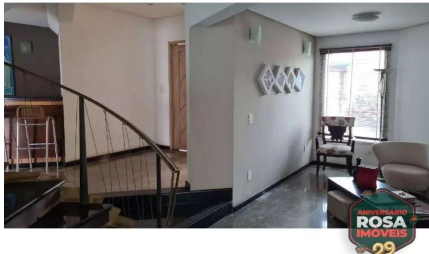


Representação Dormitório  
Descrição  
Data Foto

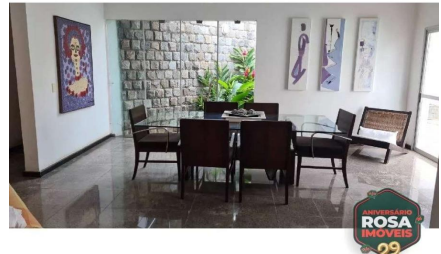
Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição  
Data Foto



Representação Sala de Jantar / Copa  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição  
Data Foto



Representação Cozinha  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Dormitório  
Descrição  
Data Foto



Representação Cozinha  
Descrição  
Data Foto

Imagem - Mapa



**SIGCUIABÁ**

Navegador Público

Logoff

Banco e Lotamentos

Arquivos

**Informações do Lote**

Inscrição	01725020038004
Área do Terreno	450,00
Testada Real	15,00
Área Construída	336,98
Endereço	UNAI (LOT. D) MARIANA
Quadra	13
Num. Lote	04
Barrio	JARDIM MARIANA
CEP	78040999
Calçada	C/CASCADÁ
Muro	C/MURO

Inscrição	Complemento	Ações
01.7.25.020.0380.001	QD.13 LT.04	

<b>INFORMAÇÕES DA UNIDADE</b>	<b>AVALIAÇÃO DE TERRENO</b>	
Inscrição: 01.7.25.020.0380.001	Edificação do Terreno: CONSTRUÍDO	Área do Terreno: 450,00
Tipo do Imóvel: PREDIAL	Testada Real: 15,00	

Representação: Planta de Quadra

**Diretoria de Infraestrutura, Suprimentos e Patrimônio**  
**Gerência de Avaliação de Bens e Empreendimentos**  
**Formulário VLI - Atualizado em 17/11/2021**

**Valores (R\$)**

Terreno e edificações:

R\$ 1.305.000,00

Máquinas e equipamentos:

**Informações Complementares**

Apenas um bem

Sim

Propriedade do bem:

Terceiros

Valor Contábil:

Imóvel ocupado:

Sim

**Prazos previstos para alienação**

Prazo mínimo - vlí máximo:

12

(meses)

Prazo máximo - vlí mínimo:

12

(meses)

**Despesas Mensais (R\$)**

Manutenção/Conservação:

R\$ 0,00

Vigilância:

R\$ 0,00

Taxa mínima de Energia e Água:

R\$ 50,00

Condomínio:

Outros:

R\$ 0,00

Não há despesas mensais:

**Outras Despesas (Não Mensais)**

IPTU:

R\$ 3.740,55

Mês de pagto do IPTU (1 a 12):

9

Custo anual com avaliação/reavaliação:

R\$ 450,00

Despesas cartorárias:

R\$ 3.000,00

ITBI sobre valor do imóvel (%)

2,00%

**Resultado**

VLI mínimo:

R\$ 940.200,00

VLI máximo:

R\$ 940.200,00