

IDENTIFICAÇÃO					
PropONENTE / Comprador / Garantidor / Mutuário RODINEY OLIVEIRA DOS SANTOS		Nº CPF / CNPJ 44687770363		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 149.941,22		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010365984	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 1.767	
Logradouro AV Zé da Preta		Nº 29		Andar	
Bairro/Setor SANTO ANTONIO DOS OLIVEIRAS		Cidade Trizidela do Vale		UF MA	
				Complemento Lote nº 29	
				CEP 65727-000	
				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 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 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 checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Baixo/Popular <input 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: 270,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 27,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 27,00 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 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 10 Ano Construção 2019	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 264,63 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 264,63 m ² Área Averbada: 264,63 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" 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 possível verificar se o imóvel apresenta condições de habitabilidade, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 22/05/2024

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

Observações Finais


Dados extraídos da Certidão de inteiro Teor do Código Nacional Matrícula (CNM): 149013.2.000.1767 do Cartório Oficial Único de Trizidela do Vale – MA e Certidão Negativa de imóvel nº 748. Trata-se de uma vistoria externa, desta forma não é possível verificar se as metragens constadas no IPTU e matrícula, contam no local, entretanto é possível verificar que se trata de um lote em área maior, sendo que no local o terreno foi desmembrado em duas casas. Para presente avaliação foi levado em consideração apenas os dados da matrícula, desta forma nas duas casas como um todo. Segundo a matrícula o avaliando possui área de terreno de 270,00m² e área total construída, averbada, de 264,63m², conforme verificações realizadas "in loco", durante a vistoria. Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel. Devido à escassez de ofertas no município, 03 dos 05 comparativos foram coletados em cidades vizinhas, com a ampliação do raio para o Município de Pedreira. Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão. As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedificação, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

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

1	Logradouro Rua Pedro Candido	Nº 66	Andar 1	Complemento -	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Santo Antonio dos Oliveiras	Cidade Trizidela do Vale	UF MA	CEP 65727-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Corretora			Fonte de Informações Ney Maran Oliveira Soares		Telefone (98) 3661-0378	
	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\$ 42.000,00	Data Venda / Oferta 27/05/2024	Valor m² R\$ 233,33	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0		
2	Logradouro -	Nº 66	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Centro	Cidade Trizidela do Vale	UF MA	CEP 65727-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Corretora			Fonte de Informações Ney Maran Oliveira Soares		Telefone (98) 3661-0378	
	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\$ 65.000,00	Data Venda / Oferta 27/05/2024	Valor m² R\$ 288,89	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 225,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0		
3	Logradouro -	Nº -	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor -	Cidade Codó	UF MA	CEP -	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Corretor			Fonte de Informações Rodrigo		Telefone (98) 98749-3620	
	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\$ 28.000,00	Data Venda / Oferta 27/05/2024	Valor m² R\$ 186,67	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0		
4	Logradouro Av. Otavio Passos	Nº 252	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Centro	Cidade Pedreiras	UF MA	CEP -	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Natilde Santos Imóveis			Fonte de Informações (86) 99912-6026		Telefone (86) 99912-6026	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 27/05/2024	Valor m² R\$ 139,24	Padrão Baixo/Popular	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 180,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro -	Nº -	Andar Terreno situado próximo a república CGB	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor -	Cidade Pedreiras	UF MA	CEP -	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Corretor			Fonte de Informações Leonardo		Telefone (99) 98127-4533	
	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\$ 55.000,00	Data Venda / Oferta 27/05/2024	Valor m² R\$ 275,00	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0		

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: II					Grau de Precisão: III					
Metodologia: Método 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	0	0,00	-	-	0,00	0,0000	0,00	0,0000		
2	0	0,00	-	-	0,00	0,0000	0,00	0,0000		
3	0	0,00	-	-	0,00	0,0000	0,00	0,0000		
4	60	40,00	67	Regular	57,00	0,5339	20,00	0,6312		
5	0	0,00	-	-	0,00	0,0000	0,00	0,0000		
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	42.000,00	0,00	1.675,43	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	37.800,00	
2	65.000,00	0,00	1.675,43	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	58.500,00	
3	28.000,00	0,00	1.675,43	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	25.200,00	
4	200.000,00	180,00	1.675,43	0,919	0,6312	971,87	174.936,85	0,90	22.556,84	
5	55.000,00	0,00	1.675,43	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	49.500,00	
Homogeneização										
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	180,00				210,00	0,9000	0,9506	1,0000	1,0000	179,66
Amostra 2	225,00				260,00	0,8000	0,9554	1,0000	1,0000	198,73
Amostra 3	150,00				168,00	0,9000	0,9292	1,0000	1,0000	140,49
Amostra 4	180,00				125,32	1,1000	0,9506	1,0000	1,0000	131,03
Amostra 5	200,00				247,50	0,9000	0,9277	1,0000	1,0000	206,65
Fatores:										
(1) - Fator Localização, (2) - Área, (3) - Fator Topografia, (4) - Fator Consistência, (5) - Fator Frente										
MÉDIAS DAS AMOSTRAS									171,31	
Saneamento das Amostras (+/-30%)									Valor Mínimo 119,92 Valor Máximo 222,71	
Determinação Valor Terreno										
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	270,00	171,31	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	171,31	46.300,00
Determinação Valor Construção										
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.			
70	70	10,00	14	Regular	14,00	0,8997	20,00	0,9176		
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor					
264,63	1.675,43	0,919	0,9176	1.413,85	373.900,00					
Determinação Valor Imóvel										
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total		
46.300,00			373.900,00			1,0000		420.200,00		
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 270,00				Valor m²: R\$ 171,31			Valor Terreno: R\$ 46.300,00			
Área da Edificação (m²): 264,63				Valor m²: R\$ 1.412,85			Valor Edificação: R\$ 373.900,00			
Valor de Liquidez: R\$ 326.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 420.200,00			
				Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 420.000,00			

Avaliação para Garantia de Financiamento									
Valor Terreno	R\$ 47.000,00	Valor por extenso: quarenta e sete mil reais							
Valor Edificação	R\$ 373.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e três 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			
1.767	0	Indefinido							
Valor Imóvel	R\$ 420.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e vinte mil reais							

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação MK AVALIACOES IMOBILIARIAS LTDA	Nome do Avaliador Marcos Fortunato Taveira	CREA / CAU 5.068.999.408
Local e Data São Paulo 27/05/2024		

"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 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 Logradouro, vista 01
Data Foto 22/05/2024



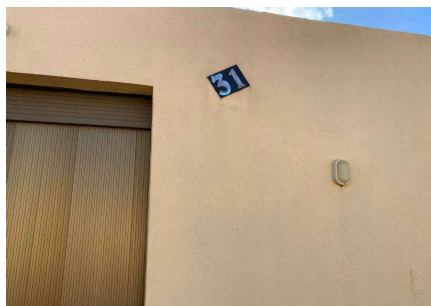
Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro, vista 02
Data Foto 22/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação do logradouro
Data Foto 22/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho à direita
Data Foto 22/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação do vizinho à direita
Data Foto 22/05/2024



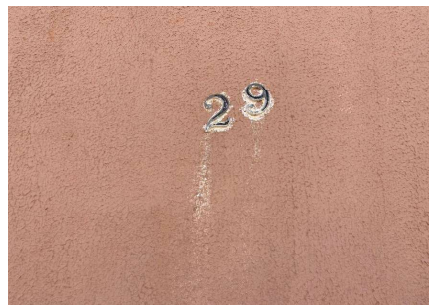
Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho à esquerda
Data Foto 22/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação do vizinho à esquerda
Data Foto 22/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do avaliando
Data Foto 22/05/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do avaliando
Data Foto 22/05/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 27/05/2024

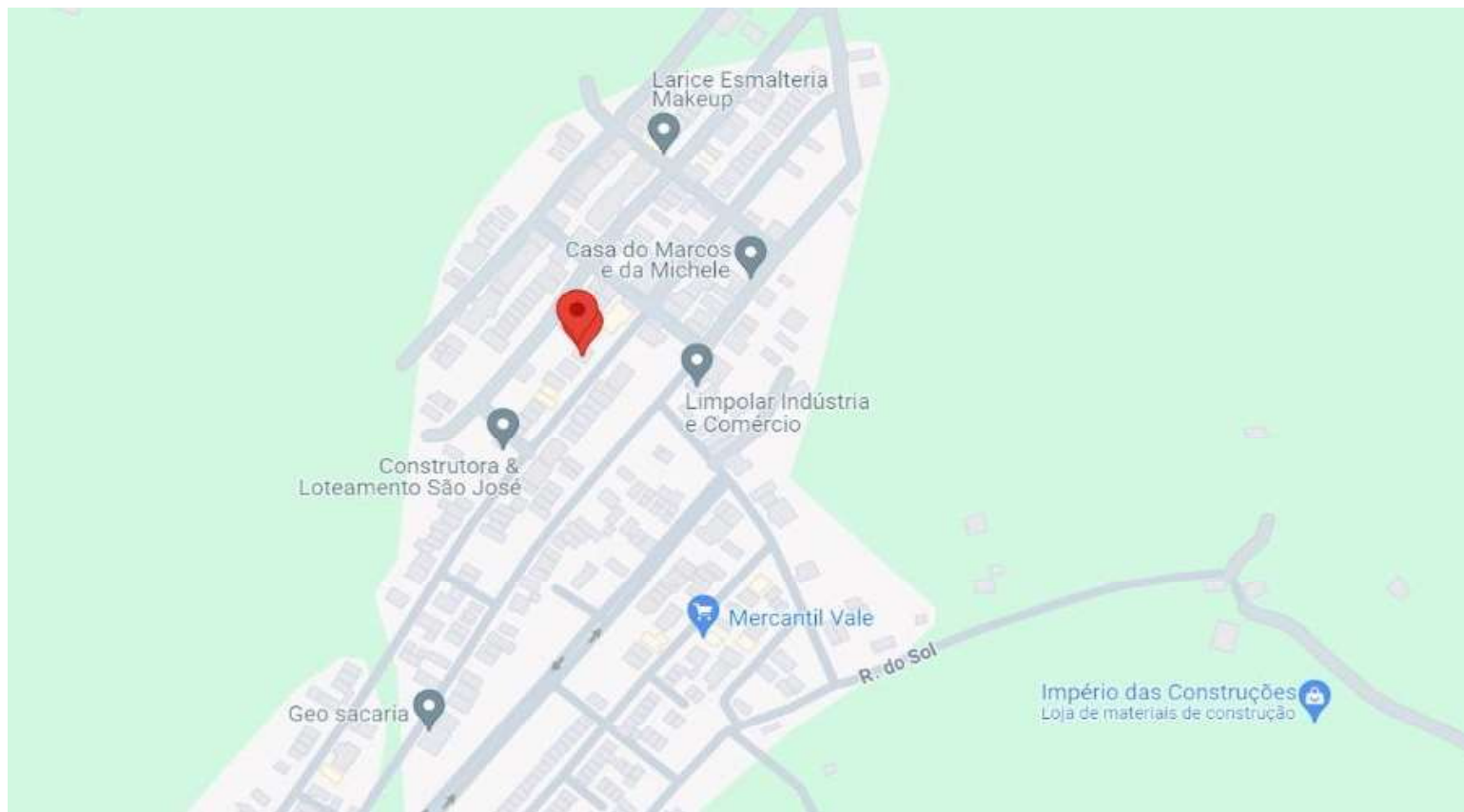
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa