

IDENTIFICAÇÃO																													
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CARLOS FELIPE OLIVEIRA MARTELLI				Nº CPF / CNPJ 02304893031			Nome Condomínio/Empreendimento																						
Valor Compra Venda R\$ 437.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010266133																						
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 2.923																								
Logradouro R 15 DE NOVEMBRO		Nº 0			Andar		Complemento																						
Bairro/Setor CENTRO		Cidade SAMBAIBA			UF MA		CEP 65830-000	Latitude -07.137348	Longitude -45.348601																				
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO																													
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Comercial ☐ Industrial			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																				
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☐ Transporte Público - Outros ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial			Suburbano ☒ Estável ☒ 25% - 75% ☐ Industrial			Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial																				
									Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo																				
									Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo																				
									☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente																				
Terreno																													
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular			Dimensões Área Total: 1.904,60 m² Fração Ideal: %			Testada (Frente): 22,90 m Fundos 20,90 m																				
									Lado Direito: 50,00 m Lado Esquerdo: 50,00 m																				
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ 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: ☐ Por Mês ☐ Por Ano																					
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo		☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Ruim																					
								☐ Regular ☐ 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																			
Tipo 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 1 Ano Construção			Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim			Regular ☐ Em Construção / Em Implantação			Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular			☒ Normal//Médio ☐ Mínimo					
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial										Fechamento das Paredes: Alvenaria										Total de Banheiros: 2									
Fachada Principal Pintura					Esquadrias Madeira					Nº Pavimentos da Unidade 1					Nº Dormitórios 3														
Dimensões Área Privativa: 168,22 m² Área Averbada: 168,22 m²					Área Comum (m²): 0,00 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 2					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?
☒ Sim ☐ Não

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 11/08/2023

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não foi possível acessar a parte interna do imóvel para conferência.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não foi possível acessar a parte interna do imóvel para conferência.

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?

☐

☒

Não foi possível acessar a parte interna do imóvel para conferência.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Não foi possível acessar a parte interna do imóvel para conferência.

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

Não foi possível realizar vistoria interna no imóvel. Para as informações inacessíveis, os fatores foram estimados.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AV DOS SABIAS LARANJEIRAS

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SANTA INES

Cidade IMPERATRIZ

UF MA

CEP 65919-370

Latitude -05.508308

Longitude -47.496429

Descrição Casa

Fonte de Informações Newcore

Telefone (11) 95819-6257

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 559.870,00

Data Venda / Oferta 10/08/2023

Valor m² R\$ 3.942,75

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 142,00

Área Privativa 142

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R PARAIBA

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JUCARA

Cidade IMPERATRIZ

UF MA

CEP 65900-510

Latitude

Longitude

Descrição Casa

Fonte de Informações Newcore

Telefone (11) 95819-6257

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 486.079,00

Data Venda / Oferta 10/08/2023

Valor m² R\$ 2.777,59

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 175,00

Área Privativa 175

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro AV IMPERATRIZ

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARK IMPERIAL

Cidade IMPERATRIZ

UF MA

CEP 65915-380

Latitude -05.533876

Longitude -47.446015

Descrição Casa

Fonte de Informações Newcore

Telefone (11) 95819-6257

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 449.249,00

Data Venda / Oferta 10/08/2023

Valor m² R\$ 3.303,30

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 136,00

Área Privativa 136

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R CARAJAS I

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM SAO LUIS

Cidade IMPERATRIZ

UF MA

CEP 65913-180

Latitude -05.528168

Longitude -47.463918

Descrição Casa

Fonte de Informações Newcore

Telefone (11) 95819-6257

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 459.220,00

Data Venda / Oferta 10/08/2023

Valor m² R\$ 3.167,03

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 145,00

Área Privativa 145

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R SAPUCAIA

Nº 23

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE DAS MANSOES

Cidade IMPERATRIZ

UF MA

CEP 65917-615

Latitude -05.553073

Longitude -47.455401

Descrição Casa

Fonte de Informações Glenryo

Telefone (99) 98197-9684

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00

Data Venda / Oferta 10/08/2023

Valor m² R\$ 2.539,68

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 189,00

Área Privativa 189

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Aditivo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	142,00	559.870,00	3.942,75	0,9000	0,9600	1,0000	0,9000	0,9500	2.869,02
Amostra 2	175,00	486.079,00	2.777,59	0,9000	1,0100	1,0300	0,9000	1,0500	2.474,41
Amostra 3	136,00	449.249,00	3.303,30	0,9000	0,9500	1,0300	0,9000	1,0500	2.759,32
Amostra 4	145,00	459.220,00	3.167,03	0,9000	0,9600	1,0300	0,9000	1,0000	2.539,32
Amostra 5	189,00	480.000,00	2.539,68	0,9000	1,0300	1,0700	0,9000	1,1000	2.523,59
Fatores: Médias das Amostras									2.633,13
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Localização, (5) - Fator Padrão de Construção									
Saneamento das Amostras (+/-30%)									Valor Mínimo 1.843,19
									Valor Máximo 3.423,07

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 1.904,60

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 168,22

Valor m²: R\$ 2.633,13

Valor Edificação: R\$ 443.000,00

Valor de Liquidez: R\$ 321.000,00

Valor Imóvel: R\$ 443.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 443.000,00

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 443.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quarenta 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
15 DE NOVENBRO	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 443.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quarenta e três mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA			Nome do Avaliador Juan Martin		CREA / CAU 5.063.200.46	
Local e Data São Paulo 14/08/2023						

"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 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 11/08/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/08/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 10/08/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 10/08/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 10/08/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 10/08/2023

Fotos da Amostra 5

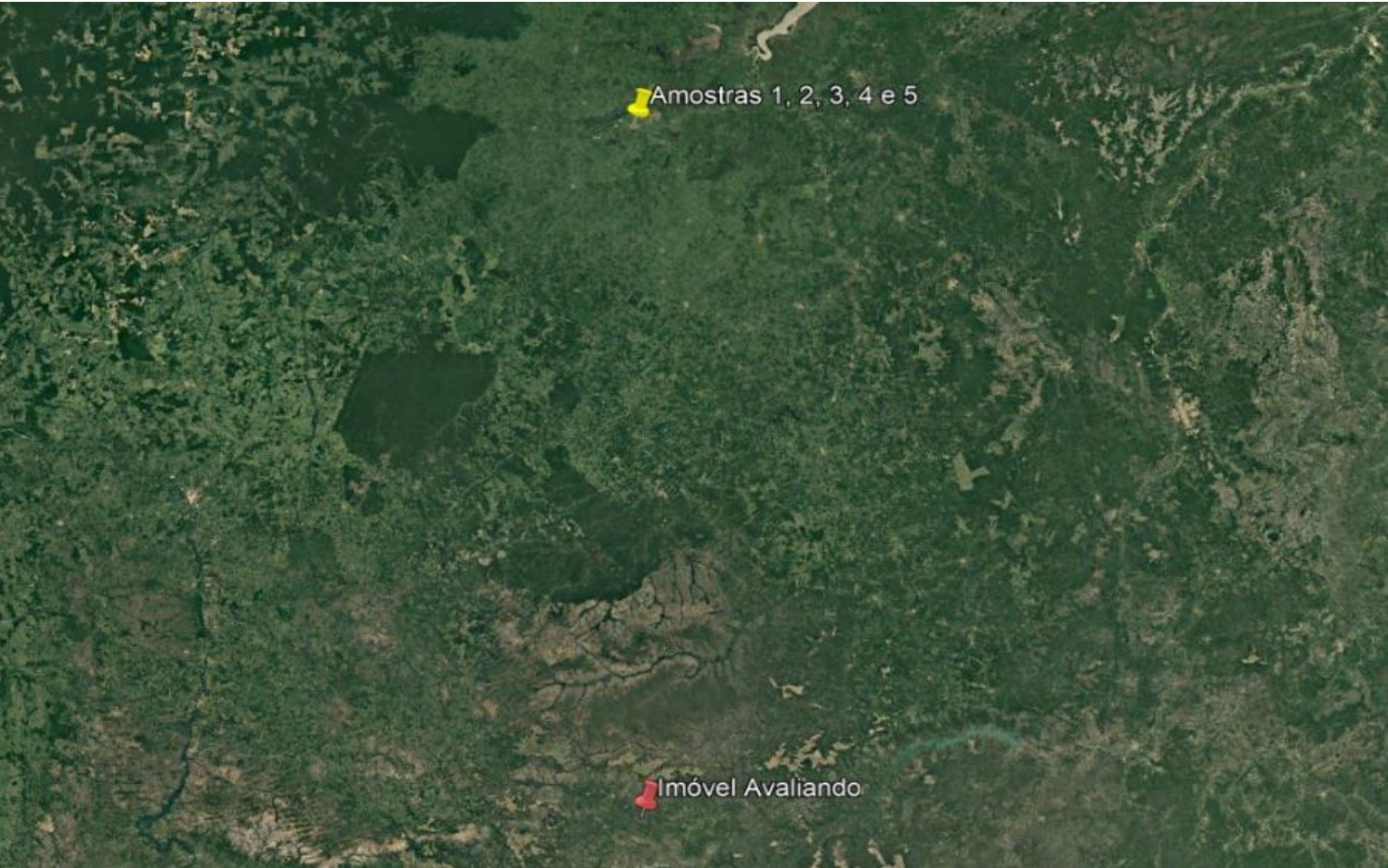


Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 10/08/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa