

## DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010394942</b>	Data Solicitação <b>20/08/2024</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>RICHARD MELZ ALVES</b>		CPF/CNPJ <b>007.335.231-45</b>

## DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>RUA ADÉLIO PEREIRA DA SILVA</b>	Número <b>604</b>	Complemento <b>QD. 39. LT. 15, ST.02</b>	
Bairro <b>BAIRRO DA PONTE</b>	Município <b>Nortelândia</b>	UF <b>MT</b>	CEP <b>78430000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>819</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º</b>	IPTU

## RESUMO



## METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

## GRAU DE PRECISÃO

III

## TERRENO

416,00m<sup>2</sup>R\$ 444,97/m<sup>2</sup>

R\$ 185.108,60

## ÁREA CONSTRUÍDA

304,00m<sup>2</sup>R\$ 2.255,58/m<sup>2</sup>

R\$ 685.696,88

## VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 871.000,00

## VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 610.000,00

## VISTORIA DO IMÓVEL

## IMÓVEL AVALIADO

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 25
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 304
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 304
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 304	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0

**23 - Face do Imóvel**

Norte

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Coleta de Lixo

**06 - Localização**

Urbano

**07 - Valor dos Imóveis da Região**

Estável

**08 - Área Urbanizada**

25% - 75%

**09 - Tendência de uso do terreno**

Residencial

**10 - Situação do Bairro**

Antigo

**11 - Limites do Bairro****12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-baixo

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m²)**

416

**04 - Testada/Frente (em metros)**

26

**05 - Fundos (em metros)**

26

**06 - Lado Direito (em metros)**

16

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

16

**08 - Fração ideal (em %)**

1

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA****01 - 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

**02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?**

Sim

**03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?**

Não

**04 - Observações**

Não foi realizada vistoria interna

**05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?**

Não

**06 - Observações**

Não foi realizada vistoria interna

**07 - O imóvel possui vaga de garagem?**

Sim

**08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?**

Sim

**09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?**

Sim

**10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?**

Sim

**11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?**

Sim

**12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?**

Sim

**13 - O imóvel possui características uni-familiares?**

Sim

**14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?**

Sim

**15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?**

Sim

**16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?**

Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

#### CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2023 sem comentários. O município de Nortekandia: População no último censo [2022] 5.956 pessoas, Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2022] 2,5 salários mínimos . Pessoal ocupado [2022] 997 pessoas. População ocupada [2022] 16,74 % . Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário mínimo [2010] 37,4 %.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 673.000,00**

**Endereço**  
**R. Alberto Ormonde, 292 , Santo Antônio**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor
<b>155,48</b>	<b>R\$ 673.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>20</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>298,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.mtacontece.com.br/imoveis-a-venda/vende-se-casa-na-cohab-em-nortelandia-mt-valor-r-673-00000/>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 665.000,00**

**Endereço**  
**R. Quintino Bocaiúva, 548 , Centro**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor
<b>117,00</b>	<b>R\$ 665.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>1</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova(até 5 anos)</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>150,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.mtacontece.com.br/imoveis-a-venda/casa-a-venda-em-nortelandia-mt-por-r665-0000/>
**AMOSTRA 3**
**R\$ 630.000,00**

**Endereço**  
**R. Manoel F Pereira, 115 , Santo Antônio**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>154,00</b>	<b>R\$ 630.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>20</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>190,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.mtacontece.com.br/imoveis-a-venda/casa-a-venda-em-nortelandia-mt-por-r-330-00000/>
**AMOSTRA 4**
**R\$ 550.000,00**

**Endereço**  
**Av. Pref. João Macúba, 616 , Joaquim da Silva**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>115,00</b>	<b>R\$ 550.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>20</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>143,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.mtacontece.com.br/imoveis-a-venda/casa-a-venda-em-nortelandia-mt-por-r-550-00000/>

**AMOSTRA 5**
**R\$ 880.000,00**

**Endereço**  
**R. José Bonifácio, 448 , Centro**

Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
Área privativa <b>192,00</b>	Valor <b>R\$ 880.000,00</b>		
Idade aparente <b>30</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	
Área do terreno <b>300,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.mtacontece.com.br/imoveis-a-venda/casa-a-venda-em-nortelandia-mt-r-780-00000/">https://www.mtacontece.com.br/imoveis-a-venda/casa-a-venda-em-nortelandia-mt-r-780-00000/</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular Reparos simples	60	50,00	0,081	20	0,340
1	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
2	1	Nova(até 5 anos)	60	1,67		20	0,006
3	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
4	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
5	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	304,00	R\$ 2.849,90	1,20	0,340	R\$ 2.255,58	R\$ 685.696,88
1	155,48	R\$ 3.299,62	1,20	0,193	R\$ 3.195,35	R\$ 496.813,33
2	117,00	R\$ 3.299,62	1,30	0,006	R\$ 4.263,77	R\$ 498.860,97
3	154,00	R\$ 3.299,62	1,30	0,193	R\$ 3.461,63	R\$ 533.091,23
4	115,00	R\$ 3.299,62	1,50	0,193	R\$ 3.994,19	R\$ 459.331,85
5	192,00	R\$ 3.299,62	1,50	0,313	R\$ 3.400,26	R\$ 652.849,61

**CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO**

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	298,00	R\$ 176.186,67	R\$ 591,23	0,80	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 425,69
2	150,00	R\$ 166.139,03	R\$ 1.107,59	0,50	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,500	S	R\$ 498,42
3	190,00	R\$ 96.908,77	R\$ 510,05	0,80	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 367,23
4	143,00	R\$ 90.668,15	R\$ 634,04	0,80	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 456,51
5	300,00	R\$ 227.150,39	R\$ 757,17	0,70	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 477,02

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

## HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Limite superior +30% (R\$/m <sup>2</sup> )
5	R\$ 444,97	R\$ 311,48	R\$ 578,46

## SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Limite superior +30% (R\$/m <sup>2</sup> )
5	R\$ 444,97	R\$ 410,03	R\$ 479,91

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
51.0676	11.4766	1.53	0.1571

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitário(R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
416,00	R\$ 444,97	R\$ 185.108,60
Área construída averbada (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
304,00	R\$ 2.255,58	R\$ 685.696,88

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 870.805,49
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 871.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 610.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 871.000,00
--	----------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

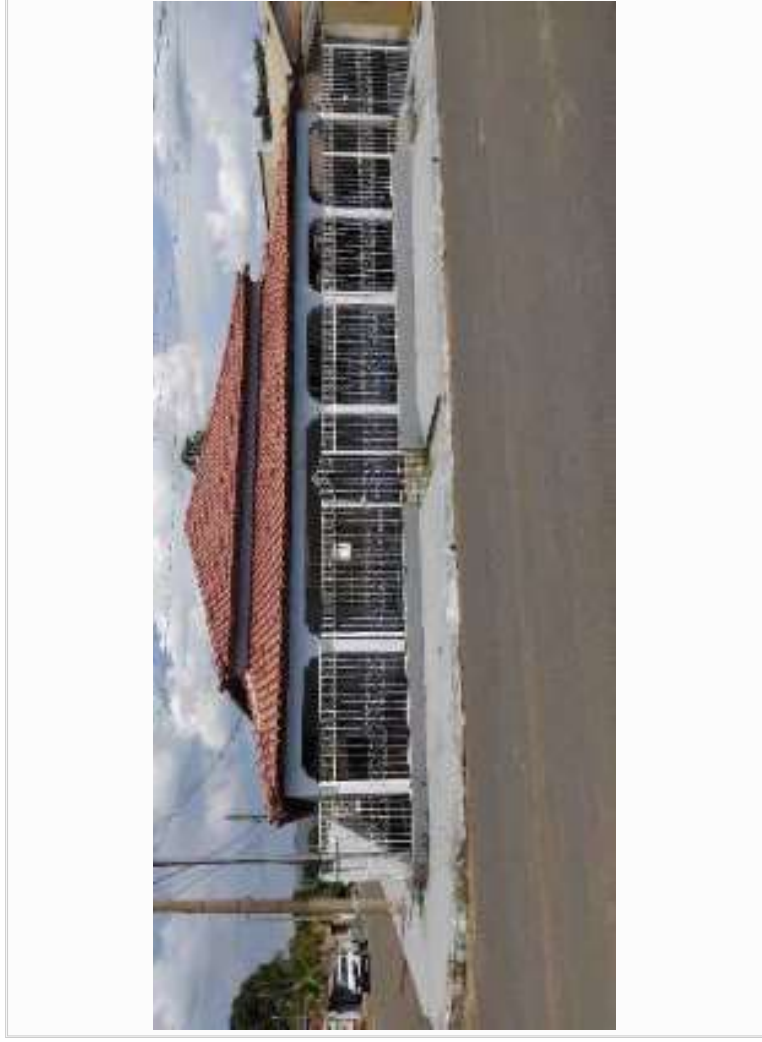
São Paulo, Quinta-feira, 12 de Dezembro de 2024



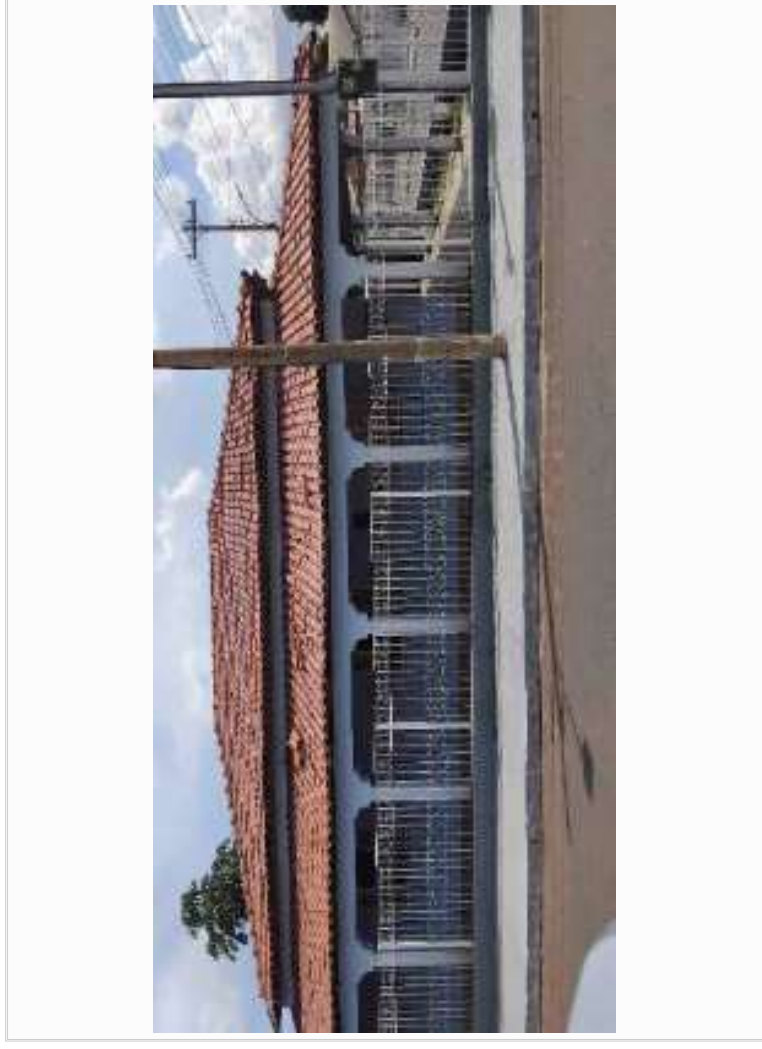
Celso Iazzetti

0600891382

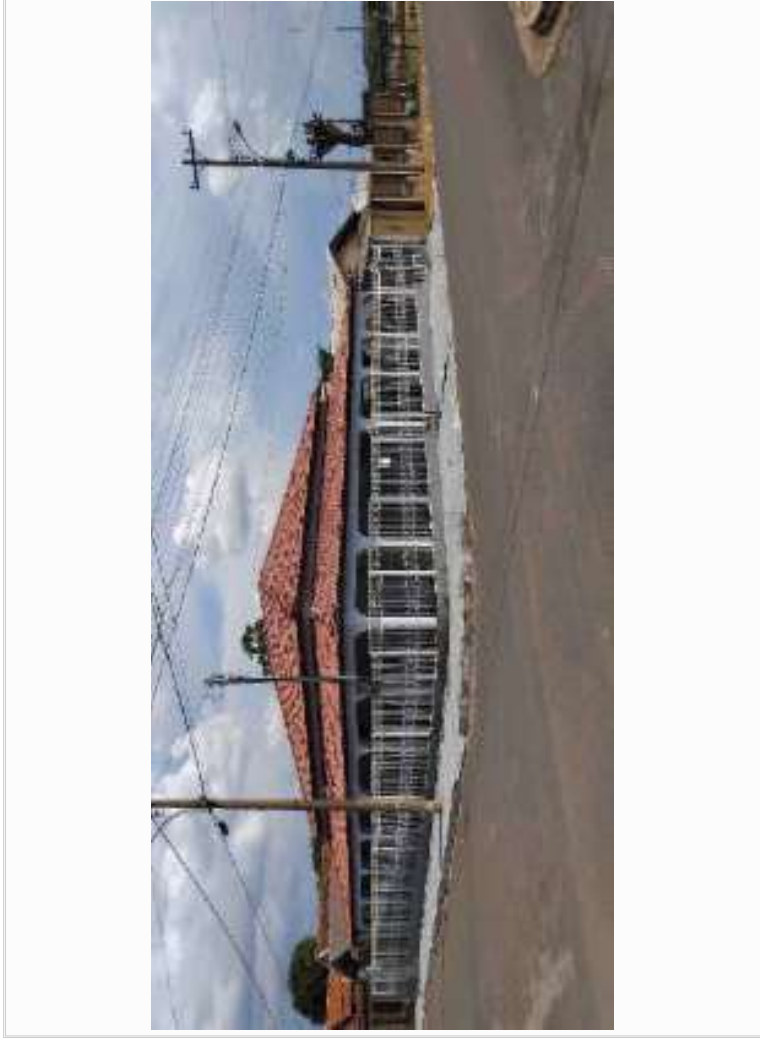
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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.



Fachada principal



Fachada lateral



Fachadas



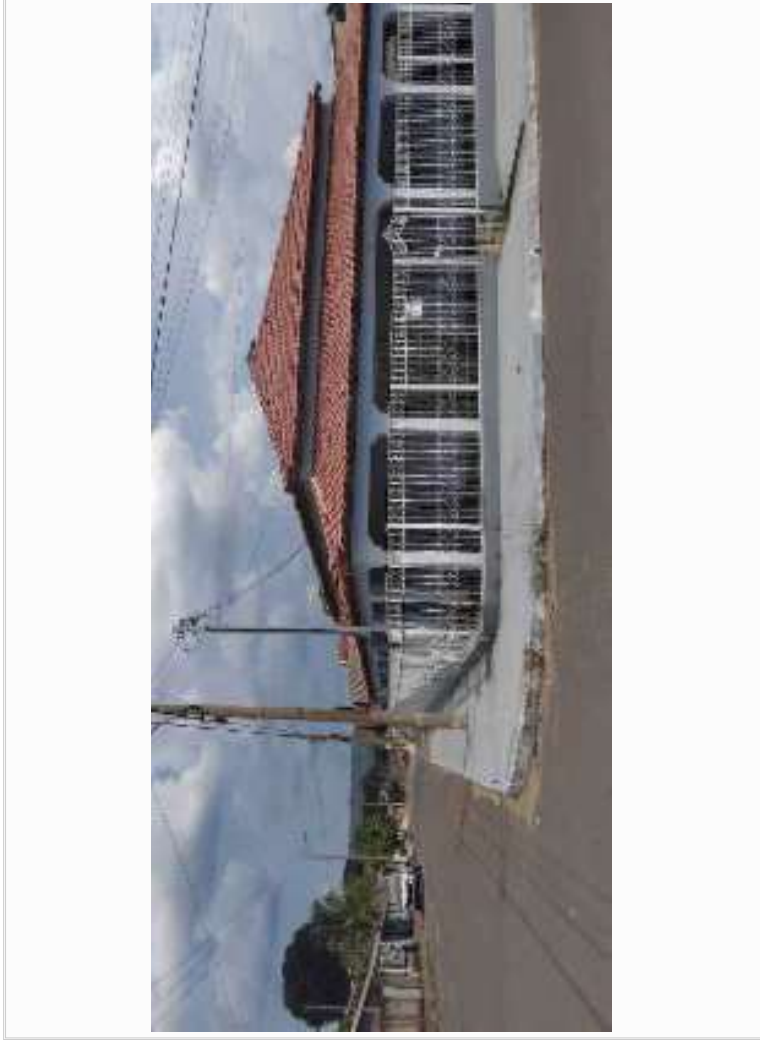
Acesso de pedestres



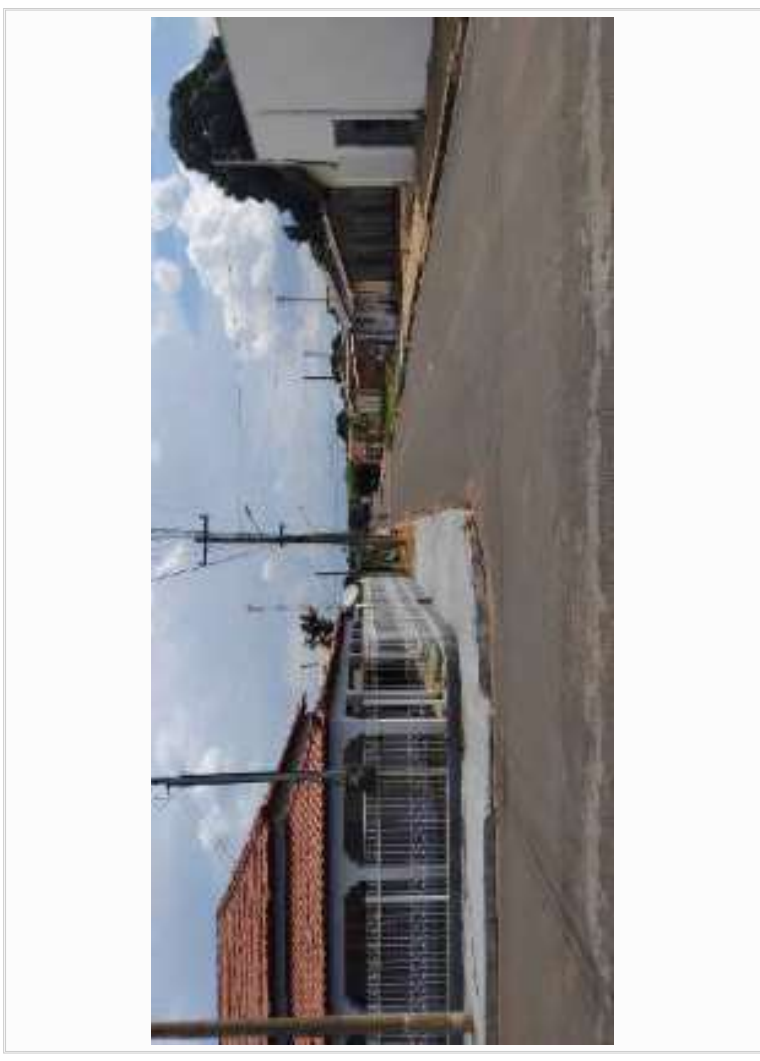
Acesso de veículo



Detalhe da calçada e vista da varanda



Logradouro



Logradouro