

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Lourdes Melz			Nº CPF / CNPJ 52245969120			Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 750.000,00			Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010299231				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 11246						
Logradouro R MARECHAL DEODORO		Nº 0		Andar		Complemento LT 10 QD 50				
Bairro/Setor		Cidade SANTO AFONSO		UF MT		CEP 78425-000		Latitude -14.496833 Longitude -57.005902		
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ 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				
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ 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 Limites do Bairro/Setor			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo				
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 438,15 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 23,55 m Fundos: 22,74 m Lado Direito: 18,60 m Lado Esquerdo: 19,35 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-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										
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) ☐ Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 8 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: 3				
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 3			
Dimensões Área Privativa: 241,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 241,00 m² Área Averbada: 241 m² Área não Averbada: 0 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1			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

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

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?

☒

☐

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

☒

☐

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

Imóvel apresenta identificação numérica in loco de Nº338, porém documentos não mencionam tal numeração, foi identificado então através de planta de quadra e lote fornecido pela prefeitura (Quadra 50, LOTE 10).

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro

Tangará da Serra - MT

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor

Cidade

Tangará da Serra

UF

MT

CEP

78300-098

Latitude

0

Longitude

0

Descrição CASA

Fonte de Informações

DENILSON IMOB.

Telefone

(65) 99805-2362

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$

1.500.000,00

Data Venda / Oferta

23/09/2022

Valor m² R\$

6.756,76

Padrão

Normal//Médio

Testada (Frente)

15,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²)

222,00

Área Privativa

222

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos)

70

2

Logradouro

Tangará da Serra - MT

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor

Cidade

Tangará da Serra

UF

MT

CEP

78300-098

Latitude

0

Longitude

0

Descrição CASA

Fonte de Informações

DENILSON IMOB.

Telefone

(65) 99805-2362

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$

1.800.000,00

Data Venda / Oferta

23/09/2022

Valor m² R\$

7.147,40

Padrão

Normal-baixo

Testada (Frente)

15,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²)

251,84

Área Privativa

251.84

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos)

70

3

Logradouro

R ANTONIO HORTOLANI

Nº 577

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor

Cidade

TANGARA DA SERRA

UF

MT

CEP

78300-098

Latitude

Longitude

Descrição CASA

Fonte de Informações

Maria Gecileia Pereira

Telefone

(65) 99235-7823

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$

760.000,00

Data Venda / Oferta

23/09/2022

Valor m² R\$

4.497,04

Padrão

Normal-baixo

Testada (Frente)

15,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²)

169,00

Área Privativa

169

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos)

70

4

Logradouro

R FRANCISCO FERREIRA RAMOS

Nº 471

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor

Cidade

TANGARA DA SERRA

UF

MT

CEP

78300-112

Latitude

-14.626720

Longitude

-57.479245

Descrição CASA

Fonte de Informações

Magda Fernanda Rondon de Gouvea

Telefone

(65) 99316-1661

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$

750.000,00

Data Venda / Oferta

23/09/2022

Valor m² R\$

3.073,77

Padrão

Normal//Médio

Testada (Frente)

12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²)

244,00

Área Privativa

244

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos)

70

5

Logradouro

R ANTONIO HORTOLANI

Nº 577

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor

Cidade

Tangará da Serra

UF

MT

CEP

78300-098

Latitude

0

Longitude

0

Descrição CASA

Fonte de Informações

Maria Gecileia Pereira

Telefone

(65) 99235-7823

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\$

800.000,00

Data Venda / Oferta

23/09/2022

Valor m² R\$

3.292,18

Padrão

Normal//Médio

Testada (Frente)

12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²)

243,00

Área Privativa

243

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos)

70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra

Área (m²)

Valor (R\$)

Dados Iniciais (R\$/m²)

(1)

(2)

(3)

(4)

Homogeneização (R\$/m²)

Amostra 1

222,00

1.500.000,00

6.756,76

0,9000

0,9580

0,8110

0,8000

3.779,70

Amostra 2

251,84

1.800.000,00

7.147,40

0,9000

0,9580

0,8110

0,8000

3.998,22

Amostra 3

169,00

760.000,00

4.497,04

0,9000

0,9580

1,0000

0,8000

3.101,88

Amostra 4

244,00

750.000,00

3.073,77

0,9000

1,0000

1,0000

0,8000

2.213,11

Amostra 5

243,00

800.000,00

3.292,18

0,9000

0,9860

1,0000

0,8000

2.337,18

Fatores:

(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

3.086,02

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

2.160,21

Valor Máximo

4.011,82

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

Página 2 / 8

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 241,00		Valor m²: R\$ 3.086,02		Valor Edificação: R\$ 743.730,82		
Valor de Liquidez: R\$ 509.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 750.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 750.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 750.000,00	Valor por extenso: setecentos e cinquenta 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
11246	0	Indefinido		241,00	R\$ 750.000,00	R\$ 509.000,00
Valor Imóvel	R\$ 750.000,00	Valor por extenso: setecentos e cinquenta mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.			Nome do Avaliador FERNANDO JOSE NERONE		CREA / CAU N/A	
Local e Data MARINGÁ 23/09/2022						

"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 Vista da Rua

Descrição

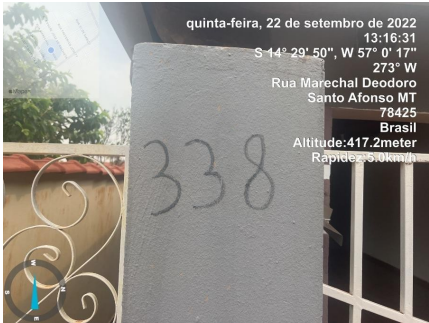
Data Foto 22/09/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 22/09/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 22/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 22/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 22/09/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Garagem
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

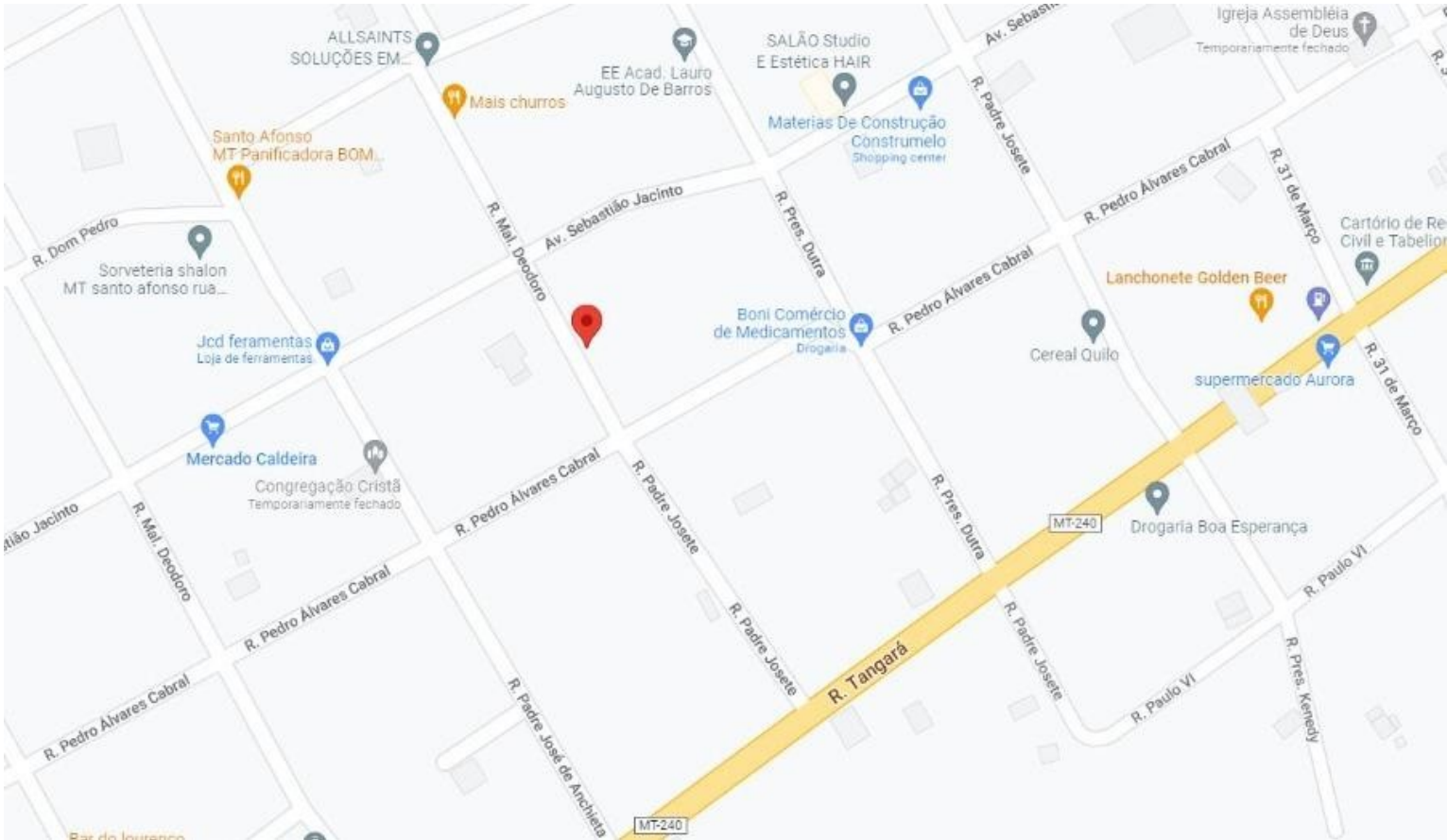


Representação Dormitório
Descrição
Data Foto

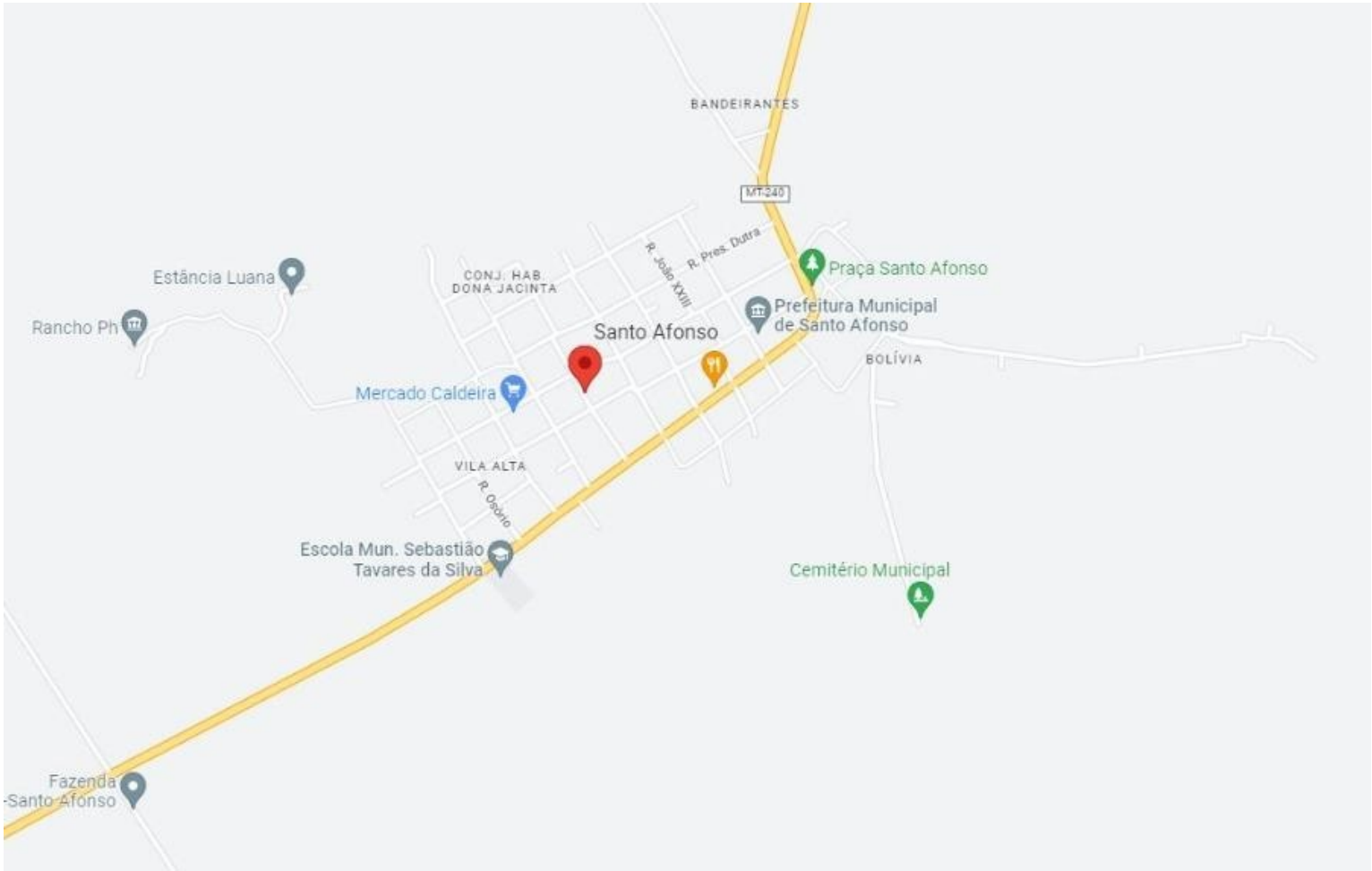
Imagem - Mapa



Representação: Planta de Quadra



Representação: Mapa



Representação: Mapa

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\$ 750.000,00	Máquinas e equipamentos:	
Informações Complementares			
Apenas um bem	Sim	Propriedade do bem:	Terceiros
Valor Contábil:		Imóvel ocupado:	Sim
Prazos previstos para alienação			
Prazo mínimo - vli máximo:	15 (meses)	Prazo máximo - vli mínimo:	15 (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\$ 1.000,00	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\$ 509.000,00	VLI máximo:	R\$ 509.000,00