

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 17628348	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 144618	Matrícula 11246		
Logradouro R MARECHAL DEODORO	Nº 338	Andar	Complemento LT 10 QD 50	
Bairro/Setor VILA ALTA	Cidade SANTO AFONSO	UF MT	CEP 78425-000	Latitude -14.496340 Longitude -57.006176

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 ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% ☒ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor Centro	
☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque		Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)	☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)	Formato ☐ Regular ☒ Irregular	Dimensões Área Total: 438,15 m² Fração Ideal: 0,000000 %	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: FAGNE		Contato Telefônico Acompanhante: (65) 98446-5193	

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 ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual
☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica
☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins

Tipo Imóvel Avaliando

☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão
☐ Misto ☐ Prédio Comercial ☐ Loja
☐ Sala Vaga(s) ☐ Depósito
☐ Comercial ☐ Autônoma(s) ☐ Autônomo
☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☒ Habitado
☐ Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

 Anos 3
 Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☒ Bom/Boa ☐ Regular
☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐ Alto ☒ Normal/Médio
☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Total de Banheiros: 2

Fachada Principal Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Pavimentos da Unidade 1	Nº Dormitórios 2
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 2 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
Sala de Estar / Visitas	1	cerâmico	pintura	pvc
Cozinha	1	cerâmico	cerâmico	pvc
Banheiro social	2	cerâmico	cerâmico	pvc
Dormitório	2	cerâmico	pintura	pvc
Banheiro Suite	1	cerâmico	cerâmico	pvc
Suíte	1	cerâmico	cerâmico	pvc
Despensa	1	cerâmico	pintura	telha cerâmica
Lavanderia	1	cerâmico	pintura	telha cerâmica
Garagem	1	cerâmico	pintura	telha cerâmica
Varanda / Sacada	1	cerâmico	pintura	telha cerâmica
Churrasqueira	1	cerâmico	pintura	telha cerâmica

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

Foi notado que a unidade avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 04/03/2022

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☒

☐

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

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?

☒

☐

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

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia. Apesar de não possuir numeração exposta, é possível localizar o imóvel pois trata-se da terceira casa a esquerda entre a Rua Mal. Deodoro e Rua Pedro Álvares Cabral, conforme observado em vistoria. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A matrícula averba a vaga de garagem, porém não quantifica as vagas, de acordo com o vislumbado in loco, o imóvel possui duas vagas de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-as em consideração para o cálculo. A matrícula menciona a área de terreno de 438,15 m², área construída de 241,00 m²; a Certidão de Características de Imóvel menciona a área de terreno de 438,15 m², área construída de 241,00 m²; a vistoria está de acordo com as áreas das documentações. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel não possui área com cobertura leve não averbada. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para municípios vizinhos.

Amstras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AV RODOLFO RODRIGUES SILVA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 29.4 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade NORTELANDIA

UF MT

CEP 78430-000

Latitude -14.453155

Longitude -56.805210

Descrição Casa com 1 banheiro, 2 quartos e 1 vaga.

Fonte de Informações Global Imobiliária

Telefone (65) 3343-1000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 04/03/2022

Valor m² R\$ 3.000,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 51

2

Logradouro R FRANCISCO FERREIRA RAMOS

Nº 20

Andar

Complemento 471

Proximidade do Imóvel 62.5 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade TANGARA DA SERRA

UF MT

CEP 78300-112

Latitude -14.618460

Longitude -57.485940

Descrição Casa com 2 banheiros, 2 quartos, 1 suíte e 2 vagas.

Fonte de Informações Magda Fernanda Rondon de Gouvea

Telefone (65) 99316-1661

Status Vendido

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00

Data Venda / Oferta 04/03/2022

Valor m² R\$ 3.073,77

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 244,00

Área Privativa 244

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 52

3

Logradouro AV BRASIL

Nº 104

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 61.4 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade TANGARA DA SERRA

UF MT

CEP 78300-970

Latitude -14.6193731

Longitude -57.4866727

Descrição Casa com 2 banheiros, 2 quartos, 1 suíte e 2 vagas.

Fonte de Informações AB3 CONSTRUTORA IMOBILIARIA COM

Telefone (65) 3621-1244

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.000.000,00

Data Venda / Oferta 04/03/2022

Valor m² R\$ 3.333,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 300,00

Área Privativa 300

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 52

4

Logradouro AV TANCREDO DE ALMEIDA NEVES

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 61.5 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade TANGARA DA SERRA

UF MT

CEP 78300-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 3 banheiros, 3 quartos, 1 suíte e 2 vagas.

Fonte de Informações RE/MAX CONCEPT

Telefone (65) 3057-7706

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 899.999,00

Data Venda / Oferta 04/03/2022

Valor m² R\$ 3.913,04

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 230,00

Área Privativa 230

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 52

5

Logradouro R 90

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 63.3 km

Bairro/Setor JARDIM TARUMA

Cidade TANGARA DA SERRA

UF MT

CEP 78303-053

Latitude -14.601437

Longitude -57.494911

Descrição Casa com 3 banheiros, 2 quartos, 1 suíte e 2 vagas.

Fonte de Informações Denilson negócios imobiliários

Telefone (65) 99805-2362

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 730.000,00

Data Venda / Oferta 04/03/2022

Valor m² R\$ 4.620,25

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 158,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 158,00

Área Privativa 158

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 53

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

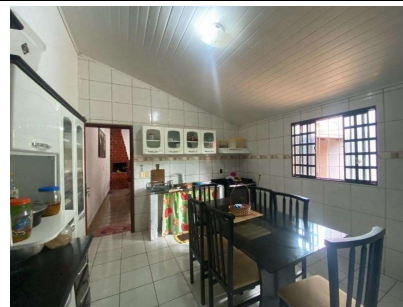
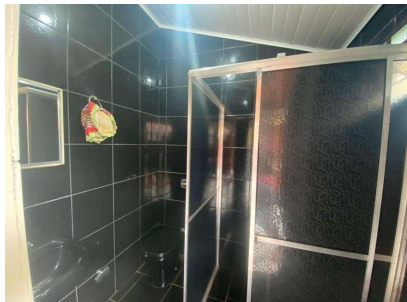
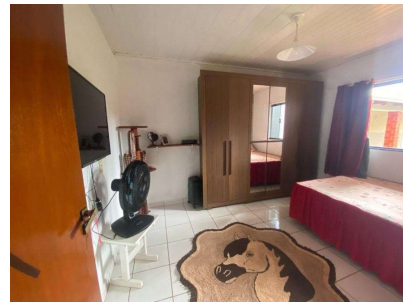
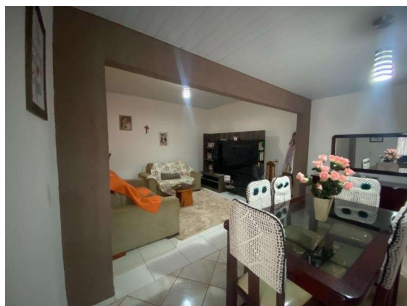
Página 2 / 7

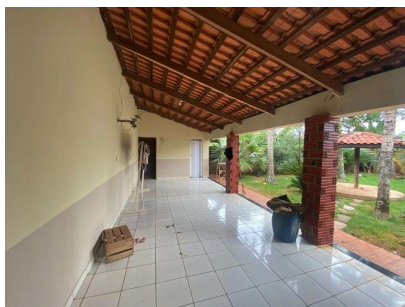
Local e Data Aracaju 04/03/2022	 
---------------------------------------	---

“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** 04/03/2022**Representação Identificação Numérica****Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação Cozinha****Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação Banheiro social****Descrição 1****Data Foto** 04/03/2022**Representação Banheiro social****Descrição 2****Data Foto** 04/03/2022**Representação Dormitório****Descrição 1****Data Foto** 04/03/2022**Representação Dormitório****Descrição 2****Data Foto** 04/03/2022**Representação Banheiro Suite****Descrição 1****Data Foto** 04/03/2022**Representação Suite****Descrição 1****Data Foto** 04/03/2022**Representação Sala de Jantar / Copa****Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação Despensa****Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação Lavanderia****Descrição****Data Foto** 04/03/2022



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto 04/03/2022



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 04/03/2022



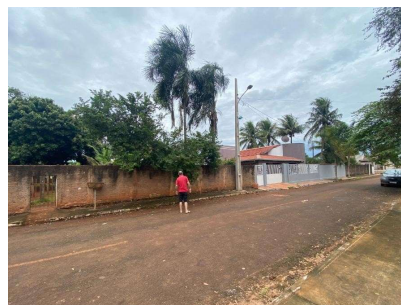
Representação Garagem
Descrição
Data Foto 04/03/2022



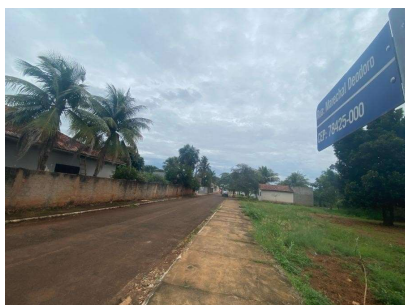
Representação Alpendre
Descrição
Data Foto 04/03/2022



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 04/03/2022



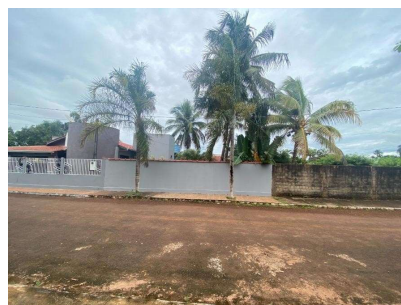
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/03/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/03/2022

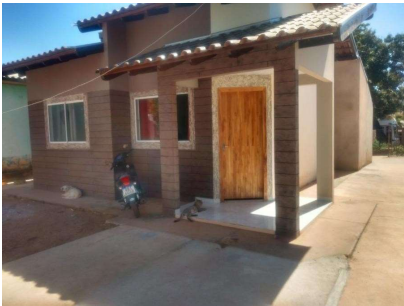


Representação Lateral
Descrição
Data Foto 04/03/2022



Representação Lateral
Descrição
Data Foto 04/03/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/03/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/03/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 04/03/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/03/2022

Fotos da Amostra 5

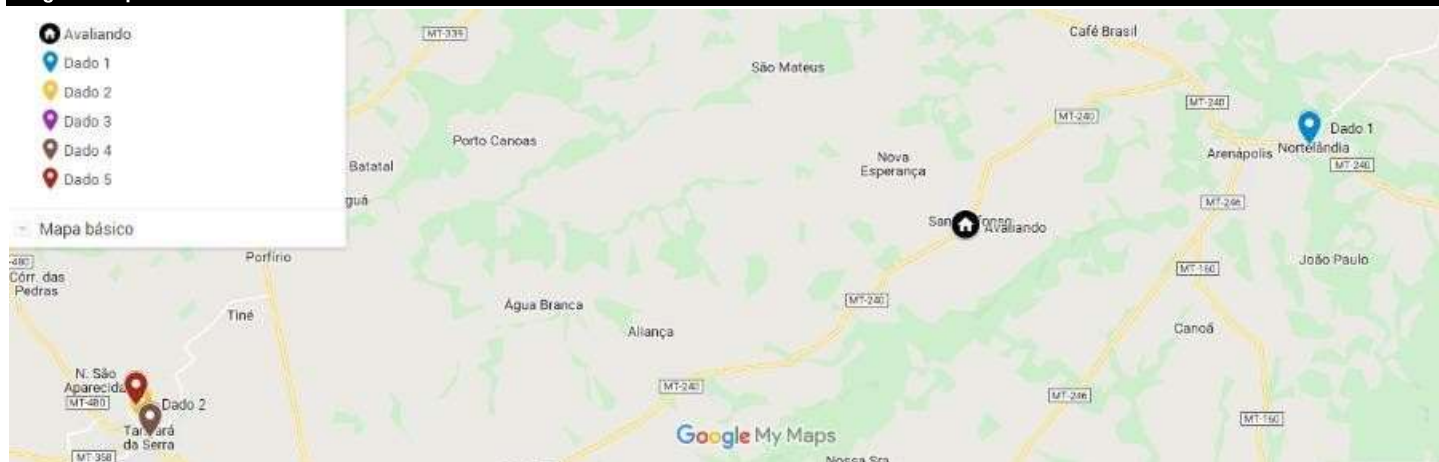


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/03/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa