

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DANIEL MARTINS ANCHIETA				Nº CPF / CNPJ 61615161104		Nome Condomínio/Empreendimento Residencial Santa. Inês			
Valor Compra Venda R\$ 149.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010334069			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 6		Matrícula 95.167					
Logradouro AV GOVERNADOR DANTE MARTINS DE OLIVEIRA		Nº 07		Andar 2		Complemento Apto 304, BI 07			
Bairro/Setor RESIDENCIAL SANTA INÊS		Cidade CUIABA		UF MT		CEP 78050-000		Latitude	Longitude
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Pavimentação ☒ Fossa			☒ 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			☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☐ Rede Bancária ☒ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☒ Shopping			☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque			
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)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular			
Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 6,295000 %			Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m			Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 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: 4		Nº Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades no condomínio: 16		Nº de Elevadores: 0		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			☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 16 Ano Construção 2008	
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: 1			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 2		
Dimensões Área Privativa: 46,85 m² Área Comum (m²): 51,49 m² Área Total (m²): 98,34 m² Área Averbada: 98,34 m² Área não Averbada 0 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			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?
Não possui vaga de garagem.
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
Não possui vaga de garagem.
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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒ Área Privativa

☐ Área Total (m²)

☐ Terreno

1

Logradouro R MONTE SINAI

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor RESIDENCIAL SANTA INES

Cidade CUIABA

UF MT

CEP 78051-278

Latitude

Longitude

Descrição Apartamento Térreo no Santa Inês

Fonte de Informações HOUSE CUIABA

Telefone (65) 9778-8880

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 16

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ruim

Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00

Data Venda / Oferta 13/06/2024

Valor m² R\$ 2.765,95

Padrão Baixo/Popular

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 47,00

Área Privativa 47

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro AV GOVERNADOR DANTE DE OLIVEIRA

Nº 1

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor DOUTOR FABIO LEITE II

Cidade CUIABA

UF MT

CEP 78052-222

Latitude

Longitude

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 150.000

Fonte de Informações Marlon Martins Santana

Telefone (65) 99981-8880

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 16

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ruim

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 13/06/2024

Valor m² R\$ 3.000,00

Padrão Baixo/Popular

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro AV GOVERNADOR DANTE DE OLIVEIRA

Nº 19

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor DOUTOR FABIO LEITE II

Cidade CUIABA

UF MT

CEP 78052-222

Latitude

Longitude

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 150.000

Fonte de Informações Bella House, Creci 18236-J-MT

Telefone (65) 99238-0893

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 16

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ruim

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 13/06/2024

Valor m² R\$ 2.884,61

Padrão Baixo/Popular

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 52,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R BELEM

Nº 1

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor RESIDENCIAL SANTA INES

Cidade CUIABA

UF MT

CEP 78051-263

Latitude -15.587360

Longitude -56.053810

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 160.000

Fonte de Informações MONTEIRO NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Telefone (65) 98111-9200

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 16

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ruim

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 13/06/2024

Valor m² R\$ 2.857,14

Padrão Baixo/Popular

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 56,00

Área Privativa 56

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R BELEM

Nº 1

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor RESIDENCIAL SANTA INES

Cidade CUIABA

UF MT

CEP 78051-263

Latitude -15.587360

Longitude -56.053810

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 165.000

Fonte de Informações MONTEIRO NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Telefone (65) 98111-9200

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 16

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ruim

Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00

Data Venda / Oferta 13/06/2024

Valor m² R\$ 2.946,42

Padrão Baixo/Popular

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 56,00

Área Privativa 56

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

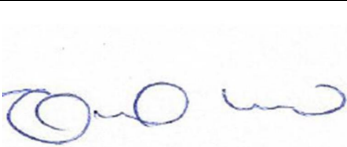
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	47,00	130.000,00	2.765,95	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.627,65
Amostra 2	50,00	150.000,00	3.000,00	0,9500	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.878,50
Amostra 3	52,00	150.000,00	2.884,61	0,9500	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.767,78
Amostra 4	56,00	160.000,00	2.857,14	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.822,85
Amostra 5	56,00	165.000,00	2.946,42	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.911,06
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															2.801,57
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
															Valor Mínimo
															1.961,10
															Valor Máximo
															3.642,04

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

Página 2 / 6

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 46,85		Valor m²: R\$ 2.801,57		Valor Edificação: R\$ 131.253,55		
Valor de Liquidez: R\$ 91.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 131.253,55		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 131.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 132.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e dois mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
95.167	0	Indefinido		46,85	R\$ 131.000,00	R\$ 91.000,00
Valor Imóvel	R\$ 131.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e um mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:				Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ		
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP				CREA / CAU 5061102131		
Local e Data SAO PAULO 23/07/2024						

"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 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 13/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/06/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/06/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/06/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/06/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/06/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/06/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 131.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 1,00 0,01% ao mês
Manutenção/administração 0,20% ao mês
Comissão de venda 0,10% ao mês
Total 1 0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 12,50% Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano 3,93% IPCA 12 meses
Custo financeiro 8,25% ao ano
Total 2 0,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 38 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

69,47% **R\$ 91.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: