Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FERNANDO BARBOSA JAYME	**Nº CPF / CNPJ** 08909285176	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 1.492.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010322651

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 7.682			
Logradouro AV GETULIO VARGAS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento** LT 9 A QD 20		
Bairro/Setor SETOR ALEGRETE	**Cidade** EDEIA	**UF** GO	**CEP** 75940-000	**Latitude** -17.339043	**Longitude** -49.928703

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos / Depreciação
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [ ] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [ ] Rede Bancária
- [ ] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [ ] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[ ] Crescente	[x] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[ ] Mais de 75%	[x] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro/Setor

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 700,00 m² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m

Fração Ideal: 100,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m

Tipo de Implantação
- [ ] Condomínio
- [x] 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
- [ ] 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
- [x] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	**Fechamento das Paredes:**	**Total de Banheiros:** 0

Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios**

Dimensões

Área Privativa: 380,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 380,00 m²

Área Averbada: 380 m² Área não Averbada _____ m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 **Descobertas** 0 **Privativas** 0

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [x] 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?
- [x] Sim
- [ ] Não

Questões Complementares

Data da Vistoria: 19/04/2024

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	[x]	[ ]
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	[x]	[ ]
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	[x]	[ ]
4) O imóvel possui vaga de garagem?	[x]	[ ]
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	[x]	[ ]
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	[x]	[ ]
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	[x]	[ ]
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	[x]	[ ]
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	[x]	[ ]
10) O imóvel possui características uni-familiares?	[x]	[ ]
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	[x]	[ ]
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	[x]	[ ]
13) O imóvel apresenta condições de habitalidade?	[x]	[ ]
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	[x]	[ ]
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	[ ]	[x]

Observações Finais

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Avenida Getúlio Vargas, Lote 09A da Quadra 20, Setor Alegrete, Município de Edéia - MG. Coordenadas: 17°20'19.6"S 49°55'58.8"W.Dados extraídos da Matrícula nº 7.682 do Registro de Imóveis da Comarca de Edéia - MG, IPTU com inscrição nº 1.006.0020.009ª.01864 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.O avaliando possui área de terreno de 700,00m² e área total construída, averbada, de 380,00m², conforme verificações realizadas "in loco", durante a vistoria.Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

Amostras:

Critério Utilizado: ☐ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☒ Terreno

1	**Logradouro** AV GETULIO VARGAS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** EDEIA	**UF** GO	**CEP** 75940-000	**Latitude** -17.339043		**Longitude** -49.928703
	Descrição Terreno com casa antiga			**Fonte de Informações** Laureano			**Telefone** (64) 8119-6807
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 70	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
	Valor Venda / Oferta R$ 80.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/04/2024	**Valor m²** R$ 400,00	**Padrão**	**Testada (Frente)** 8,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 200,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 0	
2	**Logradouro** R 15 DE NOVEMBRO	**Nº** 204	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** EDEIA	**UF** GO	**CEP** 75940-000	**Latitude** -17.342050		**Longitude** -49.926713
	Descrição https://www.facebook.com/marketplace/item/224915444025202/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac6192778-1cc0-4e94-8117-c2f60e144bea			**Fonte de Informações** Tiago Faria de Souza			**Telefone**
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 70	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 380.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/04/2024	**Valor m²** R$ 459,31	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 10,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 250,00	**Área da Edificação (m²)** 170,00
	Área Privativa 170		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 25	
3	**Logradouro** R TIRADENTES	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** EDEIA	**UF** GO	**CEP** 75940-000	**Latitude** -17.336410		**Longitude** -49.931083
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Lucas Ferreira			**Telefone** (64) 99600-9891
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 3	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 70	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 430.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/04/2024	**Valor m²** R$ 438,64	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 12,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 400,00	**Área da Edificação (m²)** 190,00
	Área Privativa 190		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 25	
4	**Logradouro** -	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor Setor Santana	**Cidade** EDEIA	**UF** GO	**CEP** 75940-000	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição https://www.simplificanegociosimobiliarios.com/imovel/venda/casa/edeia-go/setor-santana/casa-em-edeia-go/512111			**Fonte de Informações** Simplifica Negócios			**Telefone** (62) 98103-5454
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 70	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 712.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/04/2024	**Valor m²** R$ 417,17	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 15,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 600,00	**Área da Edificação (m²)** 200,00
	Área Privativa 200		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 20	
5	**Logradouro** -	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor Centro	**Cidade** EDEIA	**UF** GO	**CEP** 75940-000	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Terreno com casa antiga			**Fonte de Informações** Marcos Aurélio			**Telefone** (66) 99655-4972
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 70	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
	Valor Venda / Oferta R$ 120.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/04/2024	**Valor m²** R$ 588,24	**Padrão**	**Testada (Frente)** 10,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 204,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 0	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II **Grau de Precisão:** III

Metodologia: Método Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	0	70,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000
2	25	70,00	280	Regular	36,00	0,7360	20,00	0,7888
3	25	70,00	280	Regular	36,00	0,7360	20,00	0,7888
4	20	70,00	350	Regular	29,00	0,7930	20,00	0,8344
5	0	70,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	80.000,00	0,00	1.848,12	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	72.000,00
2	380.000,00	170,00	1.848,12	1,070	0,7888	1.559,84	265.173,28	0,90	103.344,04
3	430.000,00	190,00	1.848,12	0,919	0,7888	1.339,72	254.545,94	0,90	157.908,65
4	712.000,00	200,00	1.848,12	1,497	0,8344	2.308,48	461.696,16	0,90	225.273,46
5	120.000,00	0,00	1.848,12	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	108.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	200,00	360,00	0,8550	1,0000	1,1111	1,0000	1,0000	342,02
Amostra 2	250,00	413,38	0,8792	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	363,46
Amostra 3	400,00	394,77	0,9324	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	368,10
Amostra 4	600,00	375,46	0,9622	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	361,26
Amostra 5	204,00	529,41	0,8572	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	431,11

Fatores:
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Topografia, (4) - Fator Consistência, (5) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS		
		373,19
Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Minimo	261,23
	Valor Máximo	485,15

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R$/m²)	Valor (R$)
1	700,00	373,19	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	373,19	261.200,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	6,00	9	Novo e Regular	9,00	0,9480	20,00	0,9584

Área Privativa	CUB (R$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
380,00	1.848,12	1,743	0,9584	3.087,27	1.173.200,00

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
261.200,00	1.173.200,00	1,0000	1.434.400,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 700,00	Valor m²: R$ 373,19	Valor Terreno: R$ 261.200,00
Área da Edificação (m²): 380,00	Valor m²: R$ 3.087,27	Valor Edificação: R$ 1.173.200,00
Valor de Liquidez: R$ 1.147.500,00	Valor Imóvel:	R$ 1.434.400,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 1.434.400,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 261.200,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e um mil e duzentos reais
Valor Edificação	R$ 1.173.200,00	Valor por extenso: um milhão cento e setenta e três mil e duzentos 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
7.682	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R$ 1.434.400,00	Valor por extenso: um milhão quatrocentos e trinta e quatro mil e quatrocentos reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação MK AVALIACOES IMOBILIARIAS LTDA	**Nome do Avaliador** Marcos Fortunato Taveira	**CREA / CAU** 5.068.999.408

Local e Data
São Paulo
23/04/2024

"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 Fachada do avaliado - Vista 01
Data Foto 19/04/2024

Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do avaliado - Vista 02
Data Foto 19/04/2024

Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do avaliado - Vista 03
Data Foto 19/04/2024

Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do avaliado - Vista 04
Data Foto 19/04/2024

Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do avaliando
Data Foto 19/04/2024

Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro
Data Foto 19/04/2024

Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro
Data Foto 19/04/2024

Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho esquerdo
Data Foto 19/04/2024

Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do vizinho esquerdo
Data Foto 19/04/2024

Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho direito
Data Foto 19/04/2024

Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do vizinho direito
Data Foto 19/04/2024

Fotos da Amostra 1

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/04/2024

Fotos da Amostra 2

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/04/2024

Fotos da Amostra 3

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/04/2024

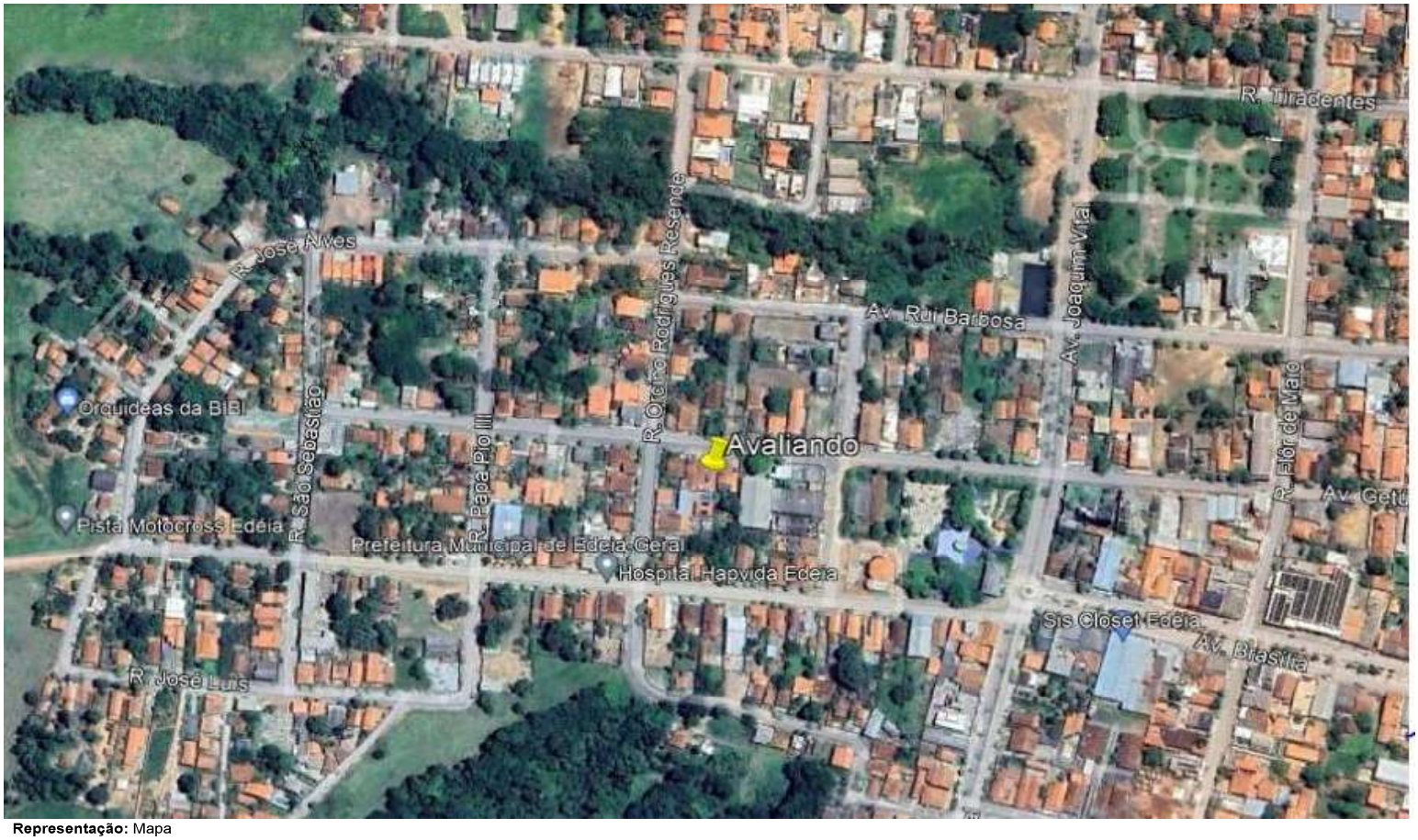
Fotos da Amostra 4

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/04/2024

Fotos da Amostra 5

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/04/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa