Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário TIANE SOUZA TOLOTTI	**Nº CPF / CNPJ** 00503242179	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 150.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 17147478

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 4770	**Matrícula** 15390			
Logradouro R MONDAI	**Nº** 867	**Andar** LT.03 QD.40	**Complemento**		
Bairro/Setor MORADA DO SOL	**Cidade** CANARANA	**UF** MT	**CEP** 78640-000	**Latitude** -13.547798	**Longitude** -52.276261

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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

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

Tipo Pavimentação: Asfalto

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

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [ ] Transporte Público - Outros
- [x] Rede Bancária
- [x] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] 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

NOVA CANARANA e CENTRO

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: 980,00 m² | Testada (Frente): 28,00 m | Lado Direito: 35,00 m

Fração Ideal: 0,000000 % | Fundos 28,00 m | Lado Esquerdo: 35,00 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:** Tiane	**Contato Telefônico Acompanhante:** (66) 99909-9381

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [ ] Proprietário / Construtora
- [x] 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
- [x] 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
- [ ] Bom/Boa
- [x] 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:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 2	
Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 2

Dimensões

Área Privativa: 145,00 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 145,00 m²

Área Averbada: 0 m² | Área não Averbada 145 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1 **Descobertas** 0 **Privativas** 1

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [x] Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	cerâmico	Pintura	Gesso
Dormitório	2	cerâmico	Pintura	Gesso
Banheiro social	1	cerâmico	revestimento cerâmico	Gesso
Cozinha	1	cerâmico	revestimento cerâmico	Gesso
Área de Serviço Coberta	1	cerâmico	revestimento cerâmico	Gesso
Varanda / Sacada	1	cerâmico	Pintura	Telha de fibrocimento

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 avalianda apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares	Sim	Não
Data da Vistoria: 19/11/2021		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☐	☒
A área de terreno está convergente. Não consta averbação referente a área construída na matrícula do imóvel. Sendo assim, a área utilizada no cálculo foi estimada pelo vistoriador.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☐	☒
O IPTU e a matrícula disponibilizados para a presente avaliação não contém informações sobre a área construída do imóvel. Sendo assim, a área utilizada no cálculo foi estimada pelo vistoriador.		
4) O imóvel possui vaga de garagem?	☒	☐
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	☐	☒
A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.		
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 habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. Durante vistoria "in loco", foi possível visualizar que no terreno do imóvel está sendo construído uma edícula. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbrado in loco, o imóvel possui uma vaga de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-a em consideração para o cálculo. Foram fornecidas duas matrículas de n°15.390 e n°15.389, que respectivamente correspondem aos Lotes 03 (n°867) e 02 (n°857), as matrículas mencionam a área de terreno de 490,00 m² para cada lote o que possibilita determinar uma área de terreno total de 980,00 m², mas não menciona a área construída; as Certidões fiscais venal mencionam a área de terreno de 490,00 m² para cada lote o que possibilita determinar uma área de terreno de 980,00 m², mas não menciona a área construída; de acordo com a vistoria o imóvel possui área de terreno de 980,00 m², área construída de 145,00 m². Para a presente avaliação foi considerado a área de terreno mencionada em matrícula e a área construída estimada pelo vistoriador. Não foi possível obter a informação sobre a ausência de área construída na matrícula e na Certidão fiscal venal. Foi adotado o estado de conservação regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel possui uma área total de 145,00 m² e apresenta área de cobertura leve na varanda em torno de 39,20 m², com isso aplicou-se uma ponderação de 65%, encontrando uma área ponderada de 25,48 m², com isso, perfazendo a área total de cálculo de 131,28 m². Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para municípios vizinhos.

Amostras:

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

1	**Logradouro** R ERECHIM	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** 0.55 km	
	Bairro/Setor MORADA DO SOL	**Cidade** CANARANA	**UF** MT	**CEP** 78640-000	**Latitude** -13.549480	**Longitude** -52.277631
	Descrição Casa com 2 banheiros, 2 quartos, 1 suíte			**Fonte de Informações** Imobiliaria Modelo Canarana	**Telefone** (66) 99640-9960	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 2	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R$ 210.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/11/2021	**Valor m²** R$ 1.458,33	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 144,00					
	Área Privativa 144	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 53		
2	**Logradouro** R CEDRO MARCADO	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** 3.1 km	
	Bairro/Setor NOVA CANARANA	**Cidade** CANARANA	**UF** MT	**CEP** 78640-000	**Latitude** -13.562084	**Longitude** -52.261980
	Descrição Casa com 2 banheiros, 2 quartos, 1 suíte			**Fonte de Informações** Imobiliaria Modelo Canarana	**Telefone** (66) 99640-9960	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 3	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R$ 450.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/11/2021	**Valor m²** R$ 1.510,07	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 298,00					
	Área Privativa 298	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 50		
3	**Logradouro** R MONDAI	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** 0.6 km	
	Bairro/Setor JARDIM BELA VISTA	**Cidade** CANARANA	**UF** MT	**CEP** 78640-000	**Latitude** -13.547798	**Longitude** -52.276261
	Descrição Casa com 2 banheiros, 2 quartos, 1 suíte			**Fonte de Informações** Imobiliaria Modelo Canarana	**Telefone** (66) 99640-9960	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 4	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R$ 420.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/11/2021	**Valor m²** R$ 1.826,09	**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)** 51		
4	**Logradouro** R 27	**Nº** 81	**Andar**	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** 94.5 km	
	Bairro/Setor GUARUJA	**Cidade** AGUA BOA	**UF** MT	**CEP** 78635-000	**Latitude** -14.052641	**Longitude** -52.170359
	Descrição Casa com 03 quartos, 02 suites, banheiro, sala, cozinha e área de serviço			**Fonte de Informações** Imobiliaria Portal	**Telefone** (66) 9988-7540	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 1	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 2	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R$ 300.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/11/2021	**Valor m²** R$ 1.744,19	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00
	Área da Edificação (m²) 172,00					
	Área Privativa 172	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 53		
5	**Logradouro** R CUIABA	**Nº** 738	**Andar**	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** 0.65 km	
	Bairro/Setor MORADA DO SOL	**Cidade** CANARANA	**UF** MT	**CEP** 78640-000	**Latitude** -13.546136	**Longitude** -52.278371
	Descrição 2 quartos, sendo um suíte, banheiro social			**Fonte de Informações** MGF Imóveis	**Telefone** (66) 3478-3245	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)					
	Valor Venda / Oferta R$ 180.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/11/2021	**Valor m²** R$ 1.818,18	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 490,00
	Área da Edificação (m²) 99,00					
	Área Privativa 99	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 54		

Tabela de homogenização

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)	(5)	(6)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	144,00	210.000,00	1.458,33	0,9000	1,0200	0,9400	0,9000	0,9400	0,9400	996,24
Amostra 2	298,00	450.000,00	1.510,07	0,9000	1,1100	0,9700	0,8000	0,9400	0,9400	1.021,74
Amostra 3	230,00	420.000,00	1.826,09	0,9000	1,0700	0,9500	0,9000	0,9400	0,9400	1.329,36
Amostra 4	172,00	300.000,00	1.744,19	0,9000	1,0300	0,9400	1,0000	0,8800	0,9400	1.259,42
Amostra 5	99,00	180.000,00	1.818,18	0,9000	0,9300	0,9200	0,9000	0,9400	0,9400	1.111,07

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 1.143,56

Saneamento das Amostras (+/-30%) Valor Minimo 800,50 | Valor Máximo 1.486,63

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 131,28	Valor m²: R$ 1.143,56	Valor Edificação: R$ 150.127,14
Valor de Liquidez: R$ 112.000,00	Valor Imóvel:	R$ 150.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 150.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 150.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
Valor Imóvel	R$ 150.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL | **Nome do Avaliador** GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA | **CREA / CAU** CREA-050159888-0

Local e Data
Aracaju
22/11/2021

"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

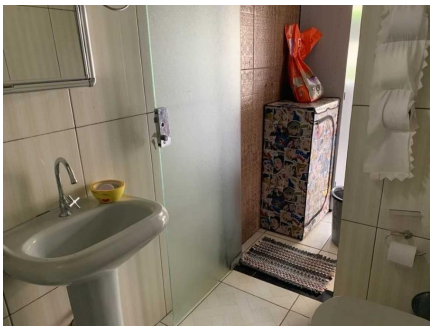
Fotos imóvel

Representação
Descrição EDÍCULA - Ampliação
Data Foto 22/11/2021

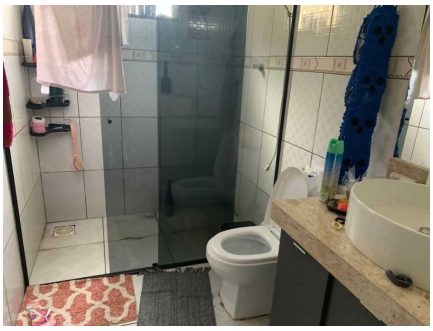
Representação
Descrição EDÍCULA - Ampliação
Data Foto 22/11/2021

Representação
Descrição EDÍCULA - Ampliação
Data Foto 22/11/2021

Representação Banheiro
Descrição Externo
Data Foto 22/11/2021



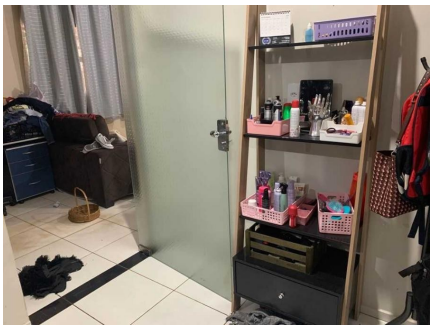
Representação Banheiro
Descrição Externo
Data Foto 22/11/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação
Descrição Circulação
Data Foto 22/11/2021



Representação
Descrição Circulação
Data Foto 22/11/2021

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 22/11/2021

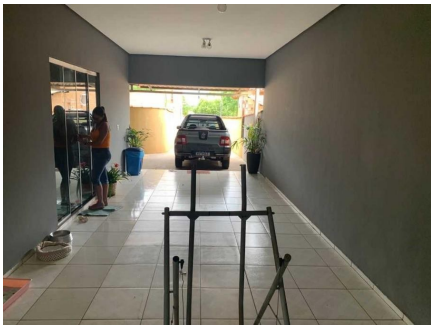
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/11/2021

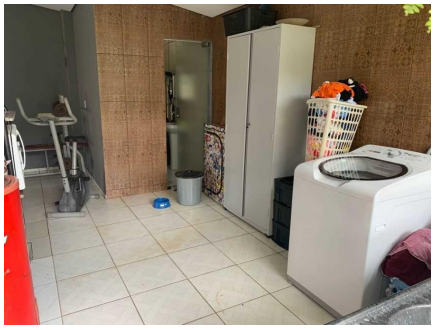
Representação Garagem
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação Garagem
Descrição
Data Foto 22/11/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 22/11/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação
Descrição Medidor de água
Data Foto 22/11/2021

Representação Identificação Numérica
Descrição E Medidor de energia
Data Foto 22/11/2021

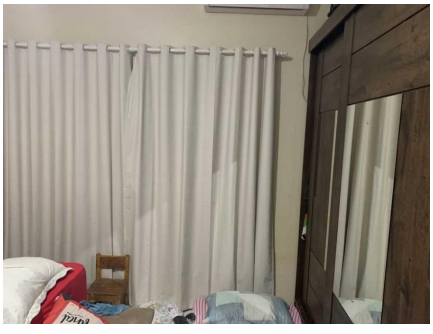
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação Dormitório
Descrição 1
Data Foto 22/11/2021

Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 22/11/2021

Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 22/11/2021



Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 22/11/2021

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Representação
Descrição Vizinho frontal
Data Foto 22/11/2021

Representação
Descrição Vizinho
Data Foto 22/11/2021

Representação
Descrição Vizinho
Data Foto 22/11/2021

Fotos da Amostra 1

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Fotos da Amostra 2

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Fotos da Amostra 3

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/11/2021

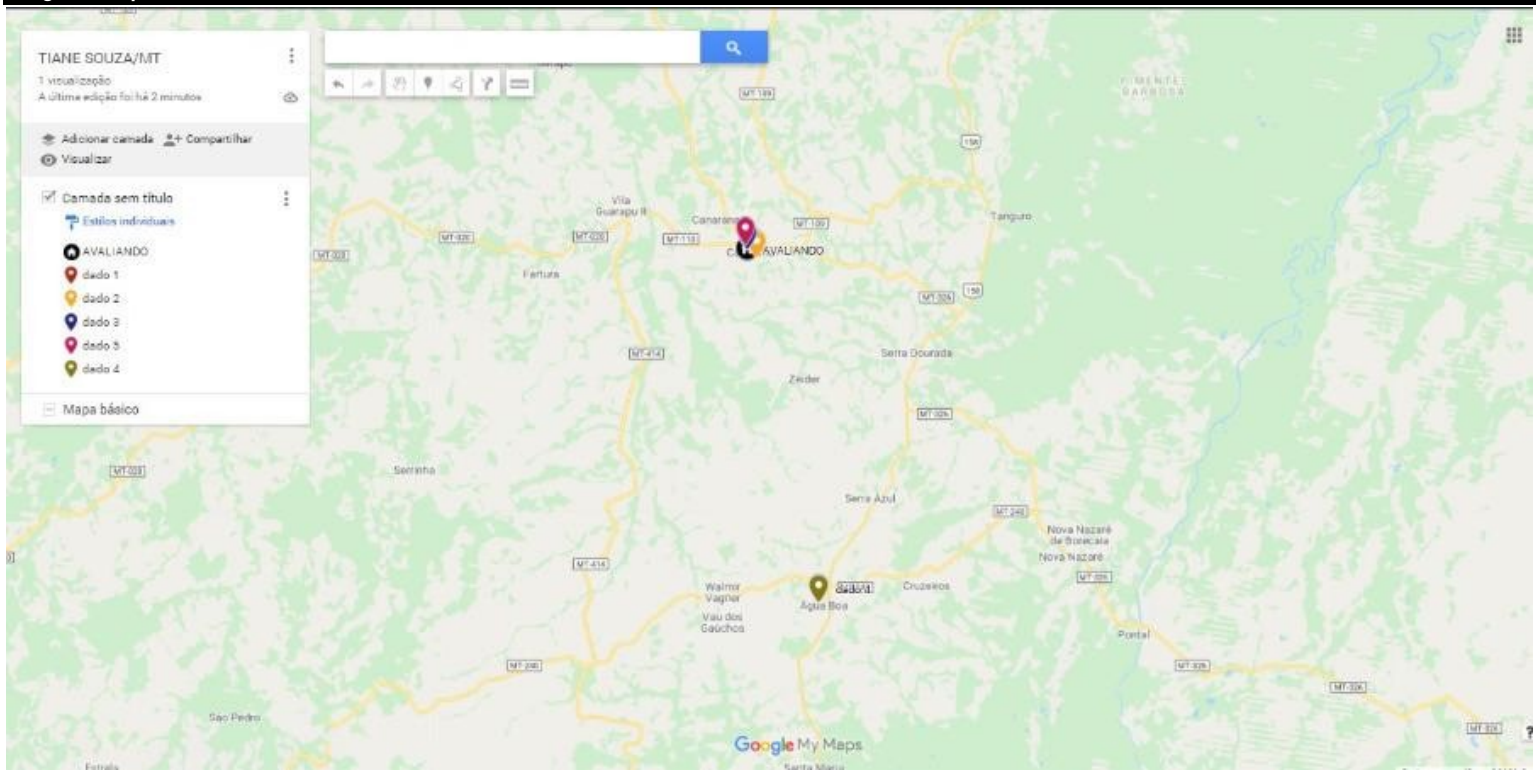
Fotos da Amostra 4

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Fotos da Amostra 5

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/11/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa