Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ERISSON WISNER CALIXTO DA MOTA	**Nº CPF / CNPJ** 74064762215	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 450.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010290408

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 2693			
Logradouro R 21 DE DEZEMBRO	**Nº** 428	**Andar**	**Complemento**		
Bairro/Setor NAIR ARAUJO	**Cidade** FEIJO	**UF** AC	**CEP** 69960-000	**Latitude**	**Longitude**

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
- [ ] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [ ] Segurança pública
- [ ] 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	[x] Crescente	[ ] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] Mais de 75%	[ ] 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: 412,30 m² Testada (Frente): 13,30 m Lado Direito: 31,00 m

Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 13,30 m Lado Esquerdo: 31,00 m

Tipo de Implantação
- [ ] Condomínio
- [x] Isolado

Nome Acompanhante Vistoria: VISTORIA EXTERNA

Contato Telefônico Acompanhante: (00) 0000-0000

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [ ] Proprietário / Construtora
- [ ] Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário
- [ ] Responsável Construtora
- [ ] Engenheiro da Obra
- [ ] Zelador
- [x] Outro - Descrever Abaixo

VISTORIA EXTERNA

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

N° de Pavimentos: 0	**N° Unidades Por Andar:** 0	**Nº Total de Unidades no condomínio:** 0	**N° de Elevadores:** 0	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Comercial

Padrão de acabamento do condomínio
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [x] 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 5

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: Comercial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 1
Fachada Principal Reboco	**Esquadrias** Não há	**N° Pavimentos da Unidade** 2

Nº Dormitórios 1

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

Dimensões

Área Privativa: 269,93 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 269,93 m²

Área Averbada: 269.93 m² Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

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

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Banheiro social	1	0	0	0
Dormitório	1	0	0	0

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
Data da Vistoria: 22/03/2024		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Vistoria externa, não sendo possivel verificar tal informação.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Vistoria externa, não sendo possivel verificar tal informação.		
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?	☐	☒
Vistoria externa, não sendo possivel verificar tal informação.		
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	☐	☒
Vistoria externa, não sendo possivel verificar tal informação.		
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?	☐	☒
Vistoria externa, não sendo possivel verificar tal informação.		
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	☐	☒
Vistoria externa, não sendo possivel verificar tal informação.		
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	☒	☐
13) O imóvel apresenta condições de habitalidade?	☐	☒
Vistoria externa, não sendo possivel verificar tal informação.		
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

Dados do Imóvel: Área da Matrícula: Terreno = 412,3m² Construção = 269,93m²; Área do IPTU: Terreno = 412,3m² Construção = 269,93m²; Área Estimada: Terreno = 412,3m² Construção = 269,93m². Dados da Documentação: Nº da Matrícula = 2693; Nº de Inscrição/Contribuinte: 2286. Coordenadas: -8.17263, -70.35428. Dados do Vistoriador: Nome: Diemerson Carolino Silva da Costa ; CAU/CREA: A1083503; Data da Vistoria: 22/03/sexta-feira. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: (00) 0000-0000; Tipo de Acompanhante: Outro - Descrever Abaixo. Dados do Arquit./Engen. Avaliador: Nome: Heraldo Shoji Munakata; CAU/CREA: 5060383263. Valor de Avaliação considerando a maior área construída estimada R$ 73200.0,00, percentual de divergência entre a área construída documentada e a área construída estimada é de 0%. Percentual de divergência entre a área de terreno da matrícula e a área de terreno estimada no momento da vistoria é de 0%. O imóvel é composto por: 1 Banheiro Social, 1 Dormitório, 0 VagasPara o mercado imobiliário local e condições físicas do imóvel avaliando atualmente existe um número de ofertas Médio, com o desempenho do mercado Normal e Média liquidez. Devido à falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. Imóvel sem identificação, vinculação através de laudo anterior.

Amostras:

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

1	**Logradouro** R PROJETADA	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** CRUZEIRO DO SUL	**UF** AC	**CEP** 69980-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno Sem Benfeitorias			**Fonte de Informações** Natalia Santos			**Telefone** (00) 0000-0000
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
	Valor Venda / Oferta R$ 65.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/03/2024	**Valor m²** R$ 108,33	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 600,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)** 0				**Vida Útil (em anos)** 0	
2	**Logradouro** Rua Donato	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor Triunfo	**Cidade** Senador Guiomard	**UF** AC	**CEP** 69925-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno Sem Benfeitorias			**Fonte de Informações** Bruno Kawhan			**Telefone** (68) 99224-3675
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
	Valor Venda / Oferta R$ 50.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/03/2024	**Valor m²** R$ 166,67	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)** 0				**Vida Útil (em anos)** 0	
3	**Logradouro** R JOAQUIM PEREIRA	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor ALTO ALEGRE	**Cidade** RIO BRANCO	**UF** AC	**CEP** 69911-845		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno Sem Benfeitorias			**Fonte de Informações** Ayrton S			**Telefone** (68) 98427-2944
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
	Valor Venda / Oferta R$ 40.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/03/2024	**Valor m²** R$ 133,33	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)** 0				**Vida Útil (em anos)** 0	
4	**Logradouro** R PROJETADA	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** BRASILEIA	**UF** AC	**CEP** 69932-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno Sem Benfeitorias			**Fonte de Informações** Gilcimara Santos			**Telefone** (68) 99250-4997
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
	Valor Venda / Oferta R$ 80.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/03/2024	**Valor m²** R$ 88,89	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 900,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)** 0				**Vida Útil (em anos)** 0	
5	**Logradouro** R PRINCIPAL B	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** BUJARI	**UF** AC	**CEP** 69923-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno Sem Benfeitorias			**Fonte de Informações** Nutri			**Telefone** (92) 91960-5503
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
	Valor Venda / Oferta R$ 65.000,00	**Data Venda / Oferta** 22/03/2024	**Valor m²** R$ 135,42	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 480,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)** 0				**Vida Útil (em anos)** 0	

Tabela de homogenização

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

Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores — **Método de Computação:** Aditivo

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais (R$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	0,00	65.000,00	108,33	0,9500	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,8000	1,0000	87,27
Amostra 2	0,00	50.000,00	166,67	0,9500	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	0,8000	1,0000	114,57
Amostra 3	0,00	40.000,00	133,33	0,9500	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	0,8000	1,0000	91,65
Amostra 4	0,00	80.000,00	88,89	0,9500	1,1000	1,0000	1,0000	1,1100	0,8000	1,0000	85,50
Amostra 5	0,00	65.000,00	135,42	0,9500	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	0,8000	1,0000	107,90

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Equivalência, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Vaga / Terreno, (6) - Fator Localização, (7) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 97,38

Saneamento das Amostras (+/-30%) — Valor Mínimo 68,17 — Valor Máximo 126,59

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 412,30	Valor m²: R$ 97,38	Valor Terreno: R$ 40.149,53
Área da Edificação (m²): 269,93	Valor m²: R$ 2.210,57	Valor Edificação: R$ 596.700,00
Valor de Liquidez: R$ 446.000,00	Valor Imóvel:	R$ 636.849,53
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 637.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 41.000,00	Valor por extenso: quarenta e um mil reais
Valor Edificação	R$ 596.000,00	Valor por extenso: quinhentos e noventa e seis 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
2693	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R$ 637.000,00	Valor por extenso: seiscentos e trinta e sete mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação INVESTCORP — **Nome do Avaliador** Heraldo Shoji Munakata — **CREA / CAU** 5.060.383.263

Local e Data
São Paulo
03/04/2024



"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição VIZINHO
Data Foto 22/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição VIZINHO
Data Foto 22/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição VIZINHO
Data Foto 22/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/03/2024

Fotos da Amostra 1

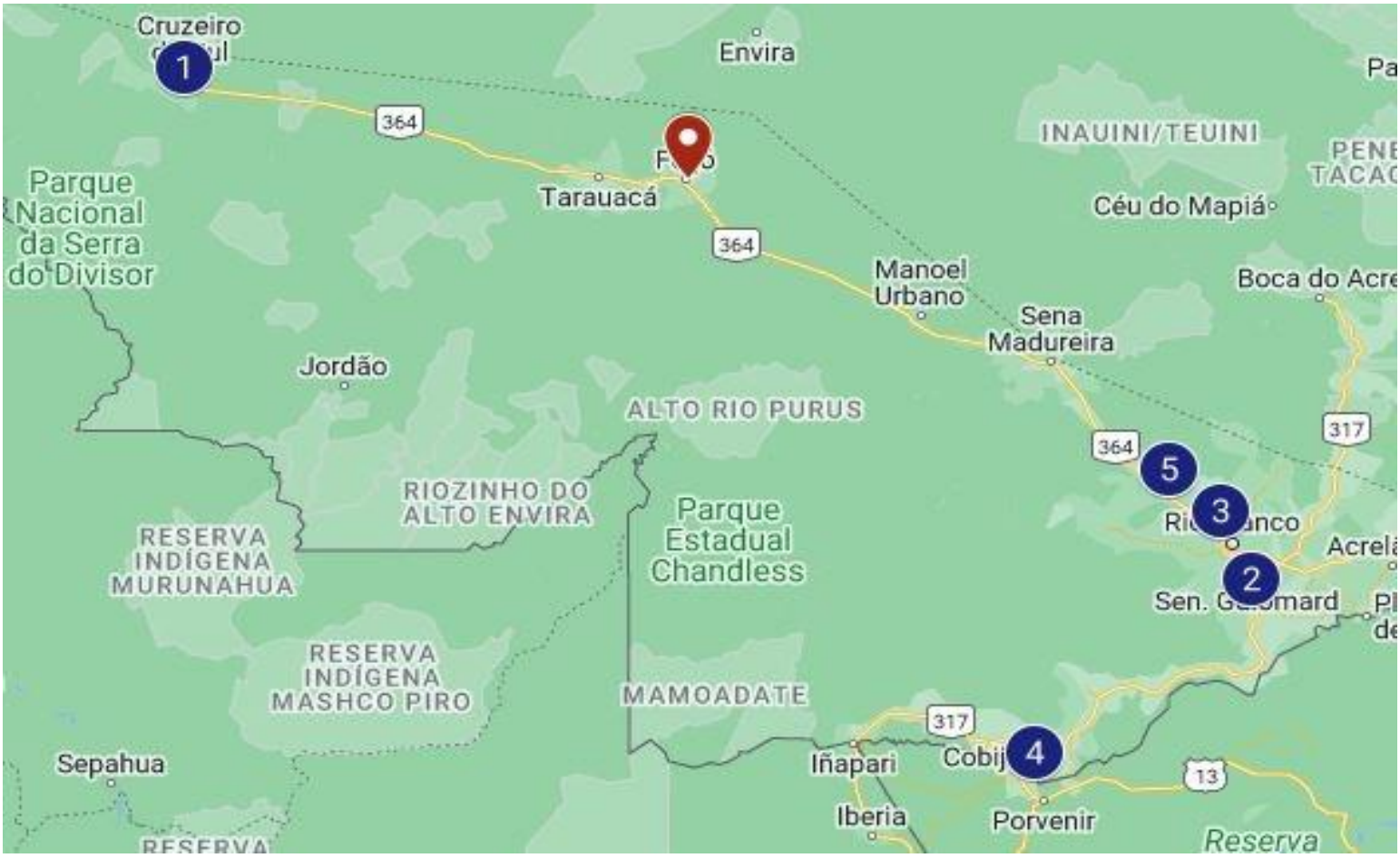
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

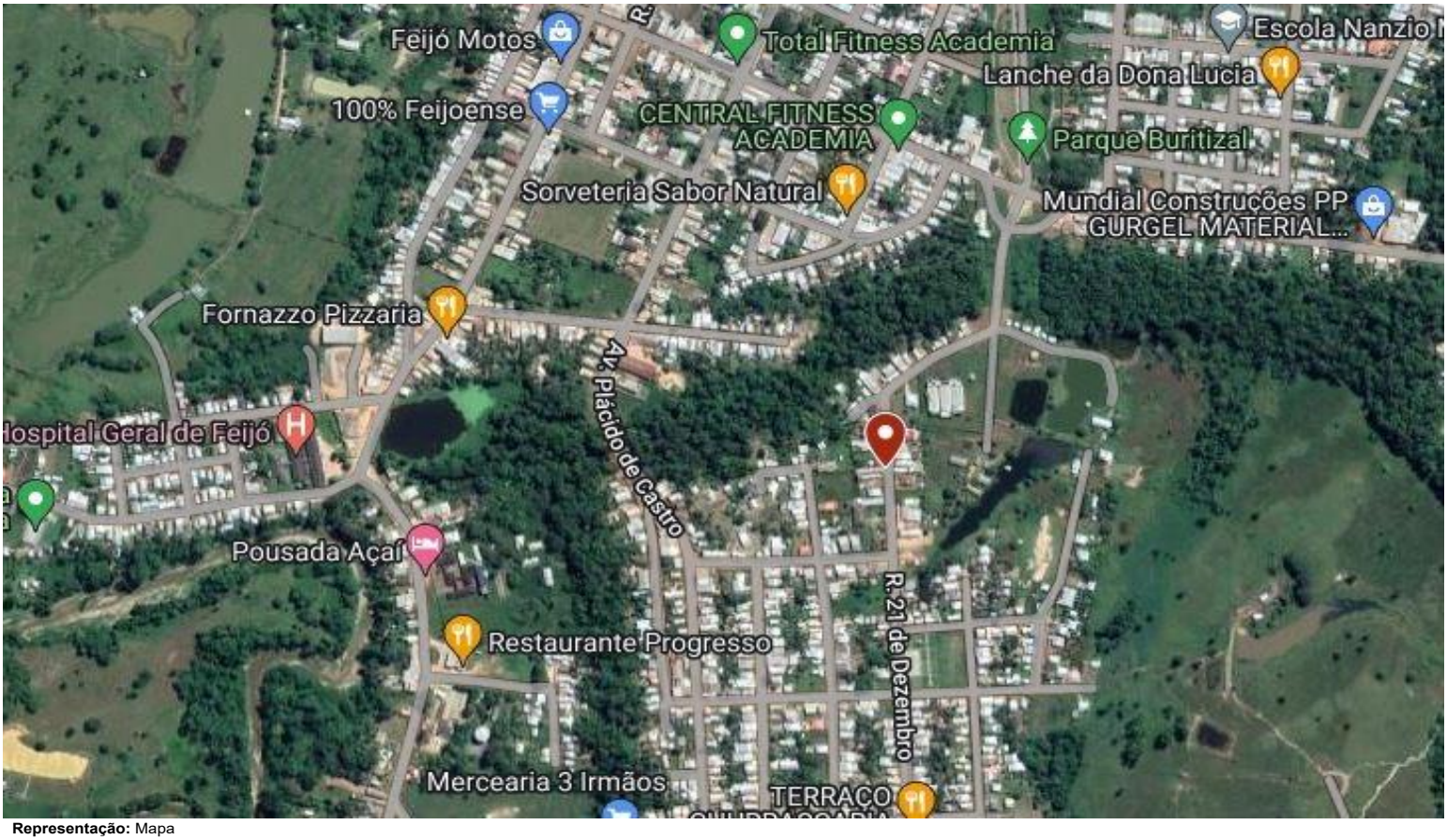
Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa