Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Gereci Junior Bresolin	**Nº CPF / CNPJ** 01625884109	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 545.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 202315954

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 15.954			
Logradouro R 29	**Nº** 485	**Andar** CASA	**Complemento** LT. 07 QD. 181		
Bairro/Setor OPERÁRIO	**Cidade** ÁGUA BOA	**UF** MT	**CEP** 78635-000	**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
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [ ] Rede Bancária
- [ ] 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	[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: 312,50 m² Testada (Frente): 20,00 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

N° de Pavimentos:	**N° Unidades Por Andar:**	**N° Total de Unidades no condomínio:**	**N° 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: Alvenaria

Total de Banheiros: 2

Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**N° Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 3

Dimensões

Área Privativa: 182,51 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 182,51 m²

Área Averbada: 182.51 m² Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

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

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?
- [x] Sim
- [ ] Não

Questões Complementares

Data da Vistoria: 19/09/2023

	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

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

1	**Logradouro** Água Boa, MT	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor	**Cidade** Água Boa	**UF** MT	**CEP** 78635-000		**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição CASA			**Fonte de Informações** Arbo Imóveis			**Telefone**	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 6	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 750.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/09/2023	**Valor m²** R$ 3.409,09	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 12,00	**Área Total do Terreno (em m²)**		**Área da Edificação (m²)** 220,00
	Área Privativa 220		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		
2	**Logradouro** Rua 15	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor	**Cidade** Água Boa	**UF** MT	**CEP** 78635-000		**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição CASA			**Fonte de Informações** CASA MINEIRA			**Telefone**	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R$ 450.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/09/2023	**Valor m²** R$ 3.284,67	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 12,00	**Área Total do Terreno (em m²)**		**Área da Edificação (m²)** 137,00
	Área Privativa 137		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		
3	**Logradouro** Rua 3	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor	**Cidade** Água Boa	**UF** MT	**CEP** 78635-000		**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição CASA			**Fonte de Informações** CASA MINEIRA			**Telefone**	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R$ 980.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/09/2023	**Valor m²** R$ 3.266,67	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 12,00	**Área Total do Terreno (em m²)**		**Área da Edificação (m²)** 300,00
	Área Privativa 300		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		
4	**Logradouro** Rua 09	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor Centro	**Cidade** Água Boa	**UF** MT	**CEP** 78635-000		**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição CASA			**Fonte de Informações** CASA MINEIRA			**Telefone**	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 6	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 1.200.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/09/2023	**Valor m²** R$ 4.580,15	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 12,00	**Área Total do Terreno (em m²)**		**Área da Edificação (m²)** 262,00
	Área Privativa 262		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		
5	**Logradouro** Rua A9	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor	**Cidade** Água Boa	**UF** MT	**CEP** 78635-000		**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição CASA			**Fonte de Informações** CASA MINEIRA			**Telefone**	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 8	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 950.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/09/2023	**Valor m²** R$ 4.439,25	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 12,00	**Área Total do Terreno (em m²)**		**Área da Edificação (m²)** 214,00
	Área Privativa 214		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		

Tabela de homogenização

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

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

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais (R$/m²)	(1)	(2)	(3)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	220,00	750.000,00	3.409,09	0,8500	1,0000	1,0000	2.897,73
Amostra 2	137,00	450.000,00	3.284,67	0,8500	0,9910	0,9150	2.531,66
Amostra 3	300,00	980.000,00	3.266,67	0,8500	0,9910	0,9150	2.517,79
Amostra 4	262,00	1.200.000,00	4.580,15	0,8500	1,0000	1,0000	3.893,13
Amostra 5	214,00	950.000,00	4.439,25	0,8500	1,0140	1,0000	3.826,19

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 3.133,30

Saneamento das Amostras (+/-30%) Valor Minimo 2.193,31 Valor Máximo 4.073,29

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 182,51	Valor m²: R$ 3.133,30	Valor Edificação: R$ 571.858,58
Valor de Liquidez: R$ 408.200,00	Valor Imóvel:	R$ 571.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 571.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

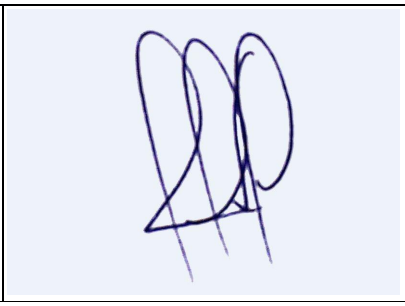
Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 571.000,00	Valor por extenso: quinhentos e setenta e um mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
15.954	0	Indefinido		182,51	R$ 571.000,00	R$ 408.200,00

Valor Imóvel	R$ 571.000,00	Valor por extenso: quinhentos e setenta e um mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.	**Nome do Avaliador** FERNANDO JOSE NERONE	**CREA / CAU** N/A

Local e Data MARINGÁ 20/09/2023	

"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 19/09/2023



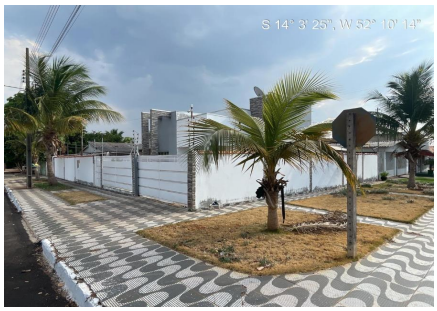
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 19/09/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 19/09/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 19/09/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 19/09/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 19/09/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 19/09/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



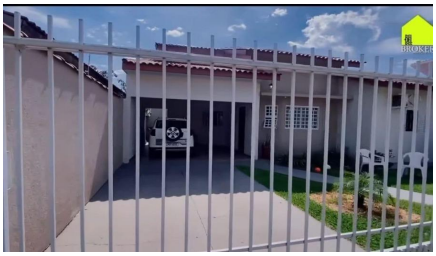
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



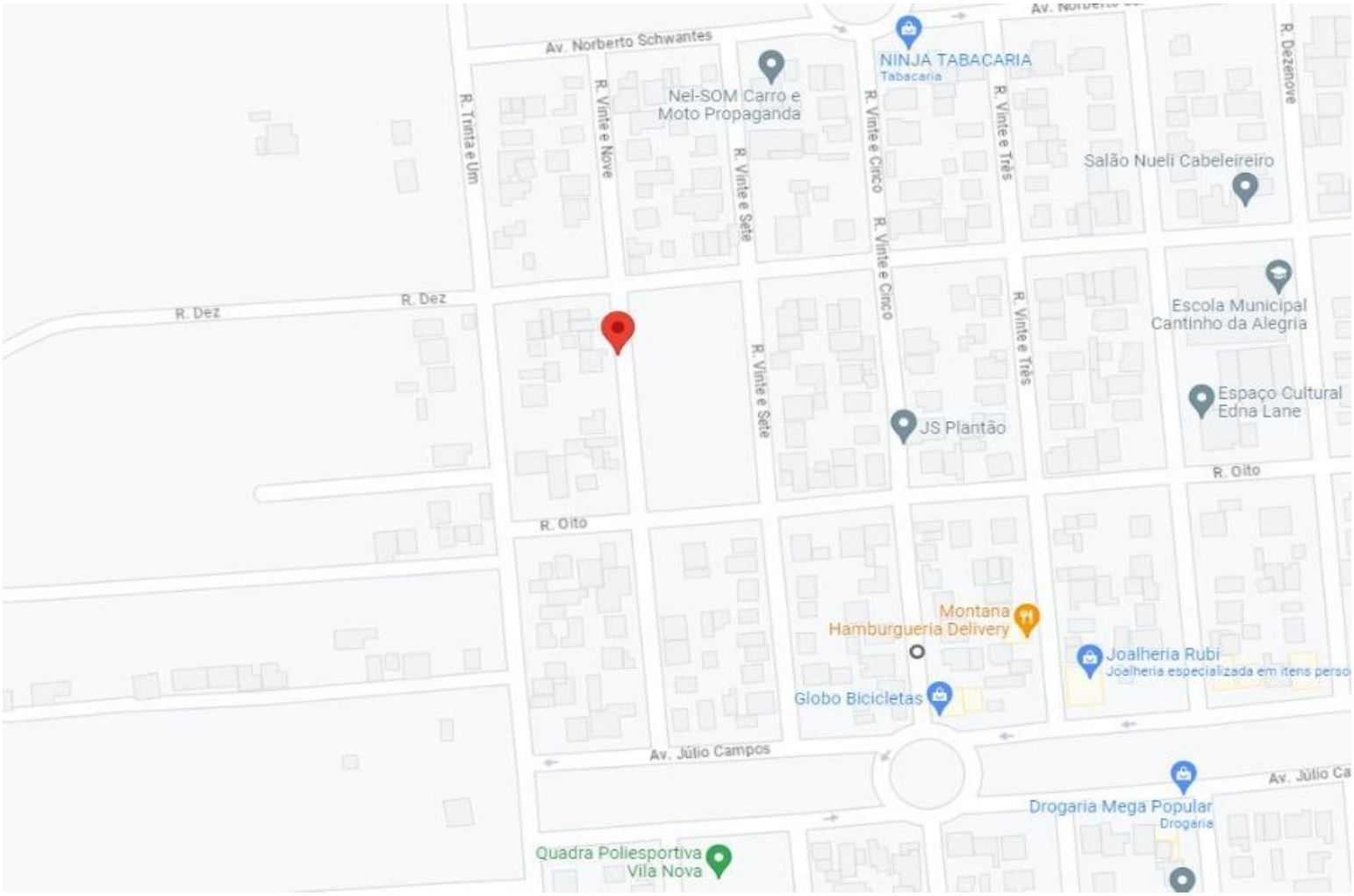
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

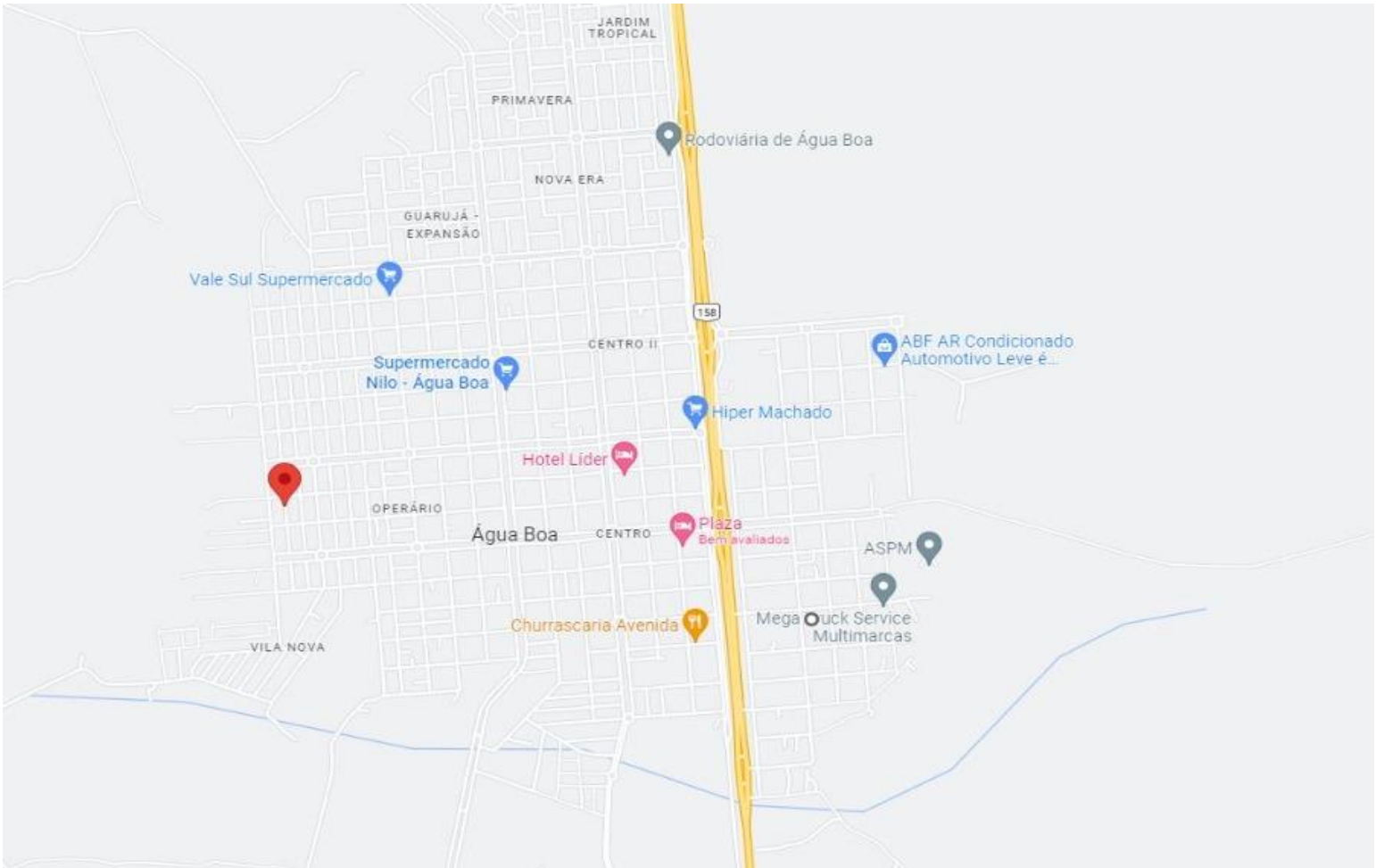


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

Diretoria de Infraestrutura, Suprimentos e Patrimônio

Gerência de Avaliação de Bens e Empreendimentos

Formulário VLI - Atualizado em 17/11/2021

Valores (R$)			
Terreno e edificações:	R$ 571.000,00	Máquinas e equipamentos:	

Informações Complementares			
Apenas um bem	Sim	Propriedade do bem:	Terceiros
Valor Contábil:		Imóvel ocupado:	Sim

Prazos previstos para alienação			
Prazo mínimo - vli máximo:	12 (meses)	Prazo máximo - vli mínimo:	12 (meses)

Despesas Mensais (R$)			
Manutenção/Conservação:	R$ 0,00	Vigilância:	R$ 0,00
Taxa mínima de Energia e Água:	R$ 50,00	Condomínio:	
Outros:	R$ 0,00	Não há despesas mensais:	☑

Outras Despesas (Não Mensais)			
IPTU:	R$ 1.000,00	Mês de pagto do IPTU (1 a 12):	9
Custo anual com avaliação/reavaliação:	R$ 450,00	Despesas cartorárias:	R$ 3.000,00
ITBI sobre valor do imóvel (%)	2,00%		

Resultado			
VLI mínimo:	**R$ 408.200,00**	**VLI máximo:**	**R$ 408.200,00**