

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Jhenifer Blasques Ortis		Nº CPF / CNPJ 06185520141		Nome Condomínio/Empreendimento RESIDENCIAL COMUNIDADE CAMPO VERDE	
Valor Compra Venda R\$ 210.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 202291435	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 91435	
Logradouro R A		Nº 218		Andar LOTE 01-B-A	
Bairro/Setor COMUNIDADE CAMPO VERDE		Cidade SINOP		UF MT	
				CEP 78553-428	
				Latitude -11.836982	
				Longitude -55.525892	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 301,38 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 8,00 m    Lado Direito: 37,67 m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos 8,00 m    Lado Esquerdo: 37,67 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 6 Ano Construção	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias</b> Alumínio		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
				<b>Nº Dormitórios 2</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 69,53 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 69,53 m <sup>2</sup> Área Averbada: 69,53 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	

**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: 12/09/2022

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

**Observações Finais**

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

1	Logradouro Sinop - MT	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Jardim Safira	Cidade Sinop	UF MT	CEP 78898-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA			Fonte de Informações Domus Negócios Imobiliário		Telefone (65) 3549-2775	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 12/09/2022	Valor m² R\$ 3.333,33	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 8,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 60,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro Sinop - MT	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Jardim Roma	Cidade Sinop	UF MT	CEP 78898-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA			Fonte de Informações SOUZA E CHAVES JUNIOR LTDA		Telefone (66) 3015-0050	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 12/09/2022	Valor m² R\$ 4.166,67	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 8,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 60,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro Sinop - MT	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Belvedere Residencial III	Cidade Sinop	UF MT	CEP 78898-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA			Fonte de Informações Domus Negócios Imobiliário		Telefone (65) 3549-2775	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00	Data Venda / Oferta 12/09/2022	Valor m² R\$ 3.620,69	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 8,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 58,00
	Área Privativa 58		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro Sinop - MT	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Jardim Milao I	Cidade Sinop	UF MT	CEP 78898-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA			Fonte de Informações SOUZA E CHAVES JUNIOR LTDA		Telefone (66) 3015-0050	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 12/09/2022	Valor m² R\$ 4.166,67	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 8,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 60,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro Sinop - MT	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Residencial Moria	Cidade Sinop	UF MT	CEP 78898-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA			Fonte de Informações Canto A Canto Imóveis		Telefone (66) 3015-0080	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 12/09/2022	Valor m² R\$ 4.090,91	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 8,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 66,00
	Área Privativa 66		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		

**Tabela de homogeneização**

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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	60,00	200.000,00	3.333,33	0,9000	0,9720	1,0000	2.916,00	
Amostra 2	60,00	250.000,00	4.166,67	0,9000	0,9720	1,0000	3.645,00	
Amostra 3	58,00	210.000,00	3.620,69	0,9000	0,9720	1,0000	3.167,38	
Amostra 4	60,00	250.000,00	4.166,67	0,9000	0,9720	1,0000	3.645,00	
Amostra 5	66,00	270.000,00	4.090,91	0,9000	0,9720	1,0000	3.578,73	
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.390,42
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.373,30
								Valor Máximo 4.407,55

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 69,53	Valor m²: R\$ 3.390,42	Valor Edificação: R\$ 235.735,90
<b>Valor de Liquidez:</b> R\$ 164.300,00	Valor Imóvel:	R\$ 235.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 235.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**


Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 235.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e cinco 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
91435	0	Indefinido		69,53	R\$ 235.000,00	R\$ 164.300,00
Valor Imóvel	R\$ 235.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e cinco mil reais				

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

<b>Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:</b>		
Nome Companhia Avaliação ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.	Nome do Avaliador FERNANDO JOSE NERONE	CREA / CAU N/A

<b>Local e Data</b> MARINGÁ 12/09/2022	
--	---

"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 imóvel avaliado, 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



-11°49'24,78659"S -55°31'22,40375"W  
Sinop

Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 09/09/2022



-11°49'24,85625"S -55°31'22,42333"W  
Sinop

Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 09/09/2022



-11°49'25,14007"S -55°31'22,5885"W  
Sinop

Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/09/2022



-11°49'25,14007"S -55°31'22,5885"W  
Sinop

Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/09/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Dormitório  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Cozinha  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 3



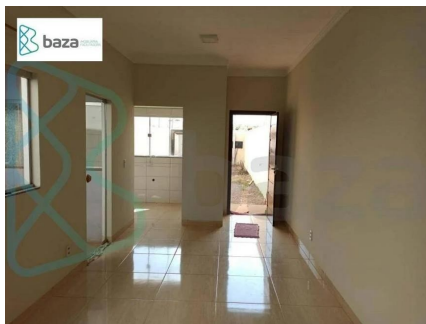
Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 4





**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto**



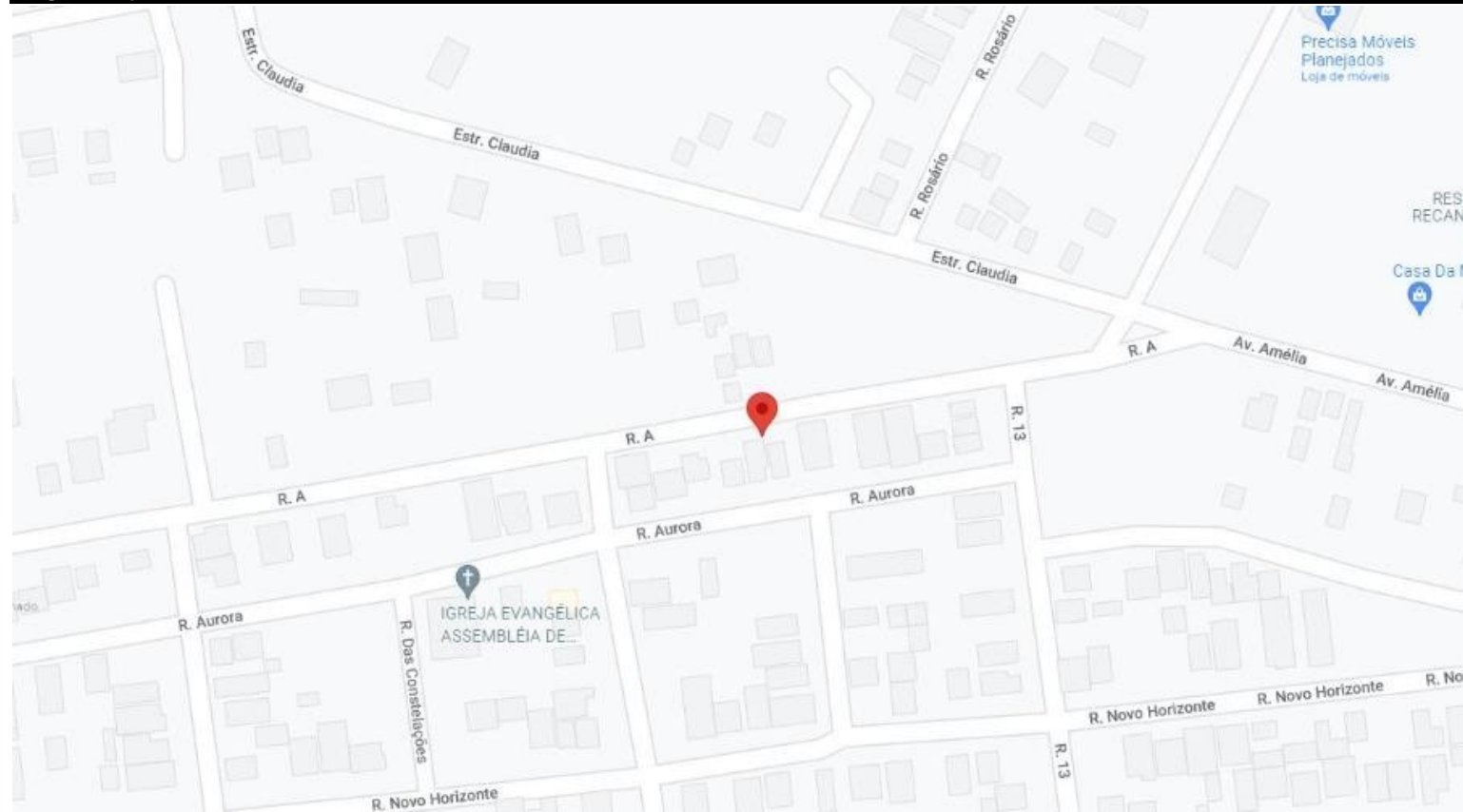
**Representação** Sala de Estar / Visitas  
**Descrição**  
**Data Foto**

**Fotos da Amostra 5**

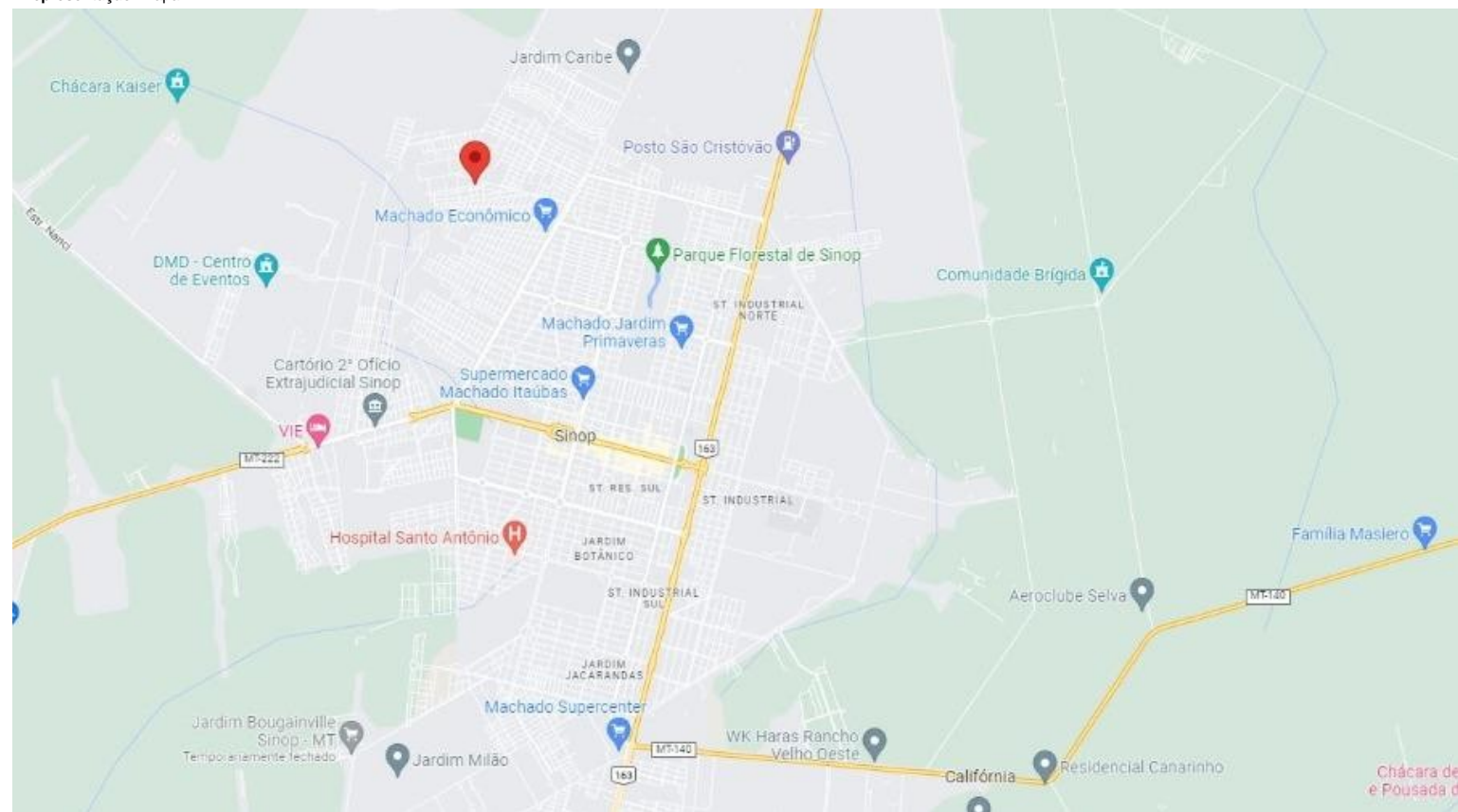


**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto**

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\$ 235.000,00	Máquinas e equipamentos:	
<b>Informações Complementares</b>			
Apenas um bem	Sim	Propriedade do bem:	Terceiros
Valor Contábil:		Imóvel ocupado:	Sim
<b>Prazos previstos para alienação</b>			
Prazo mínimo - vli máximo:	12 (meses)	Prazo máximo - vli mínimo:	12 (meses)
<b>Despesas Mensais (R\$)</b>			
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:	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Outras Despesas (Não Mensais)</b>			
IPTU:	R\$ 273,13	Mês de pagto do IPTU (1 a 12):	6
Custo anual com avaliação/reavaliação:	R\$ 700,00	Despesas cartorárias:	R\$ 3.000,00
ITBI sobre valor do imóvel (%)	2,00%		
<b>Resultado</b>			
VLI mínimo:	R\$ 164.300,00	VLI máximo:	R\$ 164.300,00