

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MAICON DA ROSA				Nº CPF / CNPJ 04715765900			Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Residencial Park Villa Bella		
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 721762021		
Proprietário / Construtora				Nº Cartório/Ofício 2			Matrícula 72.176		
Logradouro R ORIENTE TENUTA				Nº 268			Andar 2		
Bairro/Setor BAÚ				Cidade CUIABA			UF MT		CEP 78048-450
							Latitude -15.5836640		Longitude -56.0855160
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano			☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado
									Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☐ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor Rodoviária Parque / Bosque da Saude			☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial
									Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo
									☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular			
						Dimensões Área Total: 0.00 m² Fração Ideal: 1.923100 % Testada (Frente): _____ m Fundos _____ m Lado Direito: _____ m Lado Esquerdo: _____ m			
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ 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: 13		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio: 52		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 ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☒ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☒ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção	
						Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 3		
Dimensões Área Privativa: 98,68 m² Área Comum (m²): 66,46 m² Área Total (m²): 165,13 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ 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?

☒Sim

☐Não

Por se tratar de vistoria externa, não foi possível relatar sobre o estado de conservação e presença de vícios construtivos aparentes. De acordo com o tipo de vistoria realizada, o imóvel possui uma boa garantia.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 29/04/2021

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível verificar sobre as áreas do imóvel.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

DAM não informa as áreas do imóvel. Além disso, foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível verificar sobre as áreas do imóvel.

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?

☐

☒

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

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?

☐

☒

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

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 habitabilidade?

☒

☐

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. De acordo com o mencionado em matrícula, o imóvel possui direito a uso de uma vaga de garagem, que corresponde a uma área de 14,98 m², sendo assim, levou-a em consideração nos cálculos. A fração ideal mencionada em matrícula é de 1,9231%. A matrícula menciona a área privativa de 98,675 m², área de uso comum de 51,48 m², área de estacionamento de 14,98 m², área total de 165,13 m²; o DAM não menciona a área de terreno, fração ideal e área construída. Foi levada em consideração no laudo as áreas da matrícula. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. Vale ressaltar que, foi realizada apenas vistoria externa - situação paradigma, portanto não foi possível a entrada no condomínio do avaliando, como tanto, descrever os tipos de acabamentos utilizados no interior do imóvel e a infraestrutura do condomínio, sendo assim utilizou-se apenas das informações contidas na matrícula.

Amostras:

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

1

Logradouro AV MIGUEL SUTIL

Nº 6322

Andar 6

Complemento ED VILLAGGIO DI BONIFACIA

Proximidade do Imóvel 2.3 km

Bairro/Setor JARDIM SANTA MARTA

Cidade CUIABA

UF MT

CEP 78043-695

Latitude -15.576614

Longitude -56.106689

Descrição 2/4, 1 suíte, 2 wcs e 2 vagas

Fonte de Informações Regina Botelho

Telefone (65) 98408-9797

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00

Data Venda / Oferta 29/04/2021

Valor m² R\$ 5.138,89

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 72,00

Área Privativa 72

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 51

2

Logradouro AV ARCHIMEDES PEREIRA LIMA

Nº 870

Andar 10

Complemento COND GARDEN 3 AMERICAS

Proximidade do Imóvel 3.2 km

Bairro/Setor JARDIM LEBLON

Cidade CUIABA

UF MT

CEP 78060-040

Latitude -15.608814

Longitude -56.057104

Descrição 2/4, 1 suíte, 2 wcs e 1 vaga

Fonte de Informações Aline Fernanda Souza Silva Costa

Telefone (65) 99234-0382

Status Vendido

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00

Data Venda / Oferta 29/04/2021

Valor m² R\$ 3.928,57

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 50

3

Logradouro R SAO SEBASTIAO

Nº 2232

Andar 6

Complemento Edifício Real Plaza

Proximidade do Imóvel 3.4 km

Bairro/Setor TERCEIRO

Cidade CUIABA

UF MT

CEP 78015-808

Latitude -15.5955258

Longitude -56.1060985

Descrição 4 suítes, 6 wcs e 2 vagas

Fonte de Informações BR House Inteligência Imobiliária

Telefone (65) 99242-8189

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 6

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 810.000,00

Data Venda / Oferta 29/04/2021

Valor m² R\$ 4.378,38

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 185,00

Área Privativa 185

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 51

4

Logradouro AV RUI BARBOSA

Nº 405

Andar 4

Complemento Residencial Vale do Moinho

Proximidade do Imóvel 7.2 km

Bairro/Setor JARDIM UNIVERSITARIO

Cidade CUIABA

UF MT

CEP 78075-202

Latitude -15.612978

Longitude -56.037535

Descrição 2/4, 1 suíte, 2 wcs e 2 vagas

Fonte de Informações Marcio Leonardo

Telefone (65) 99907-8325

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00

Data Venda / Oferta 29/04/2021

Valor m² R\$ 3.428,57

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 51

5

Logradouro AV RUI BARBOSA

Nº 473

Andar 4

Complemento COND FLORADA ARICAS

Proximidade do Imóvel 7.2 km

Bairro/Setor JARDIM UNIVERSITARIO

Cidade CUIABA

UF MT

CEP 78075-202

Latitude -15.612740

Longitude -56.036980

Descrição 1/4, 1 suíte, 2 wcs e 1 vaga

Fonte de Informações Juliene Bezerra

Telefone (65) 98111-5512

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00

Data Venda / Oferta 29/04/2021

Valor m² R\$ 3.582,09

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 67,00

Área Privativa 67

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 50

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 8

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)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)			
Amostra 1	72,00	370.000,00	5.138,89	0,9000	0,9200	0,9900	0,9000	1,0600	0,9600	1,0000	3.872,07			
Amostra 2	70,00	275.000,00	3.928,57	1,0000	0,9200	1,0000	1,0000	1,0600	0,9200	0,9400	3.317,91			
Amostra 3	185,00	810.000,00	4.378,38	0,9000	1,0800	0,9900	0,9000	1,0600	0,9600	1,0000	3.863,16			
Amostra 4	70,00	240.000,00	3.428,57	0,9000	0,9200	0,9900	0,9000	1,0600	0,9800	0,9400	2.465,95			
Amostra 5	67,00	240.000,00	3.582,09	0,9000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0600	0,9900	0,9400	3.041,63			
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Andar, (7) - Fator Padrão de Construção											MÉDIAS DAS AMOSTRAS		3.312,15	
											Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	2.318,50
													Valor Máximo	4.305,79
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00							
Área da Edificação (m²): 98,68			Valor m²: R\$ 3.312,15				Valor Edificação: R\$ 326.826,06							
Valor de Liquidez: R\$ 247.000,00			Valor Imóvel:				R\$ 330.000,00							
			Valor de Mercado Total do Imóvel:				R\$ 330.000,00							
Avaliação para Garantia de Financiamento														
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real												
Valor Edificação	R\$ 330.000,00	Valor por extenso: trezentos e trinta 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								
72.176	0	Indefinido												
Valor Imóvel	R\$ 330.000,00	Valor por extenso: trezentos e trinta 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 10926 D/BA						
Local e Data Aracaju 30/04/2021														

"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/04/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/04/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/04/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/04/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/04/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/04/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/04/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 29/04/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/04/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/04/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 29/04/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 29/04/2021



Representação Vista da Rua

Descrição Vizinhos

Data Foto 29/04/2021



Representação Vista da Rua

Descrição Vizinhos

Data Foto 29/04/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Escritório

Descrição

Data Foto 29/04/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/04/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/04/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 29/04/2021

Fotos da Amostra 5

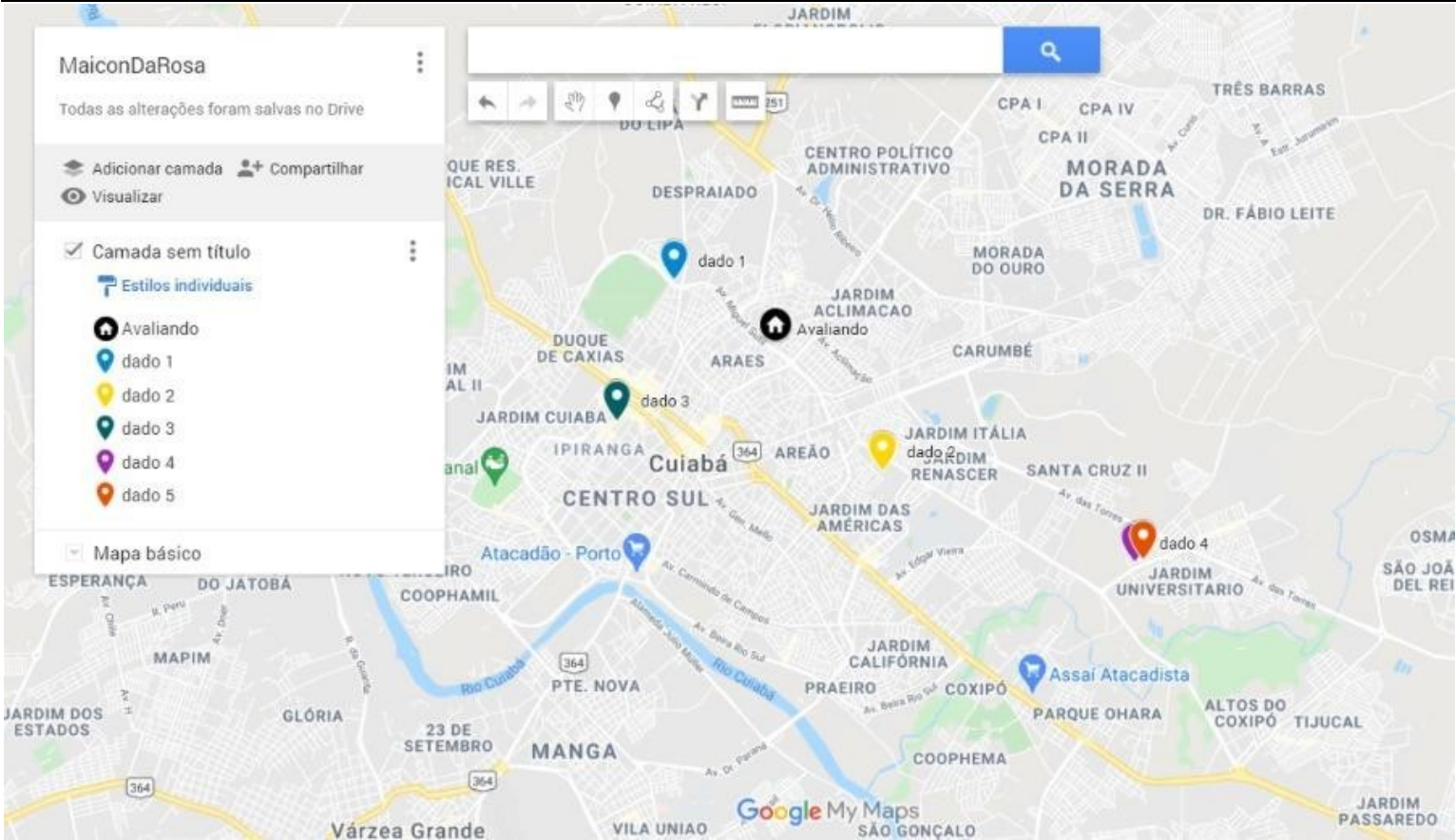


Representação Sala de Estar / Visitas

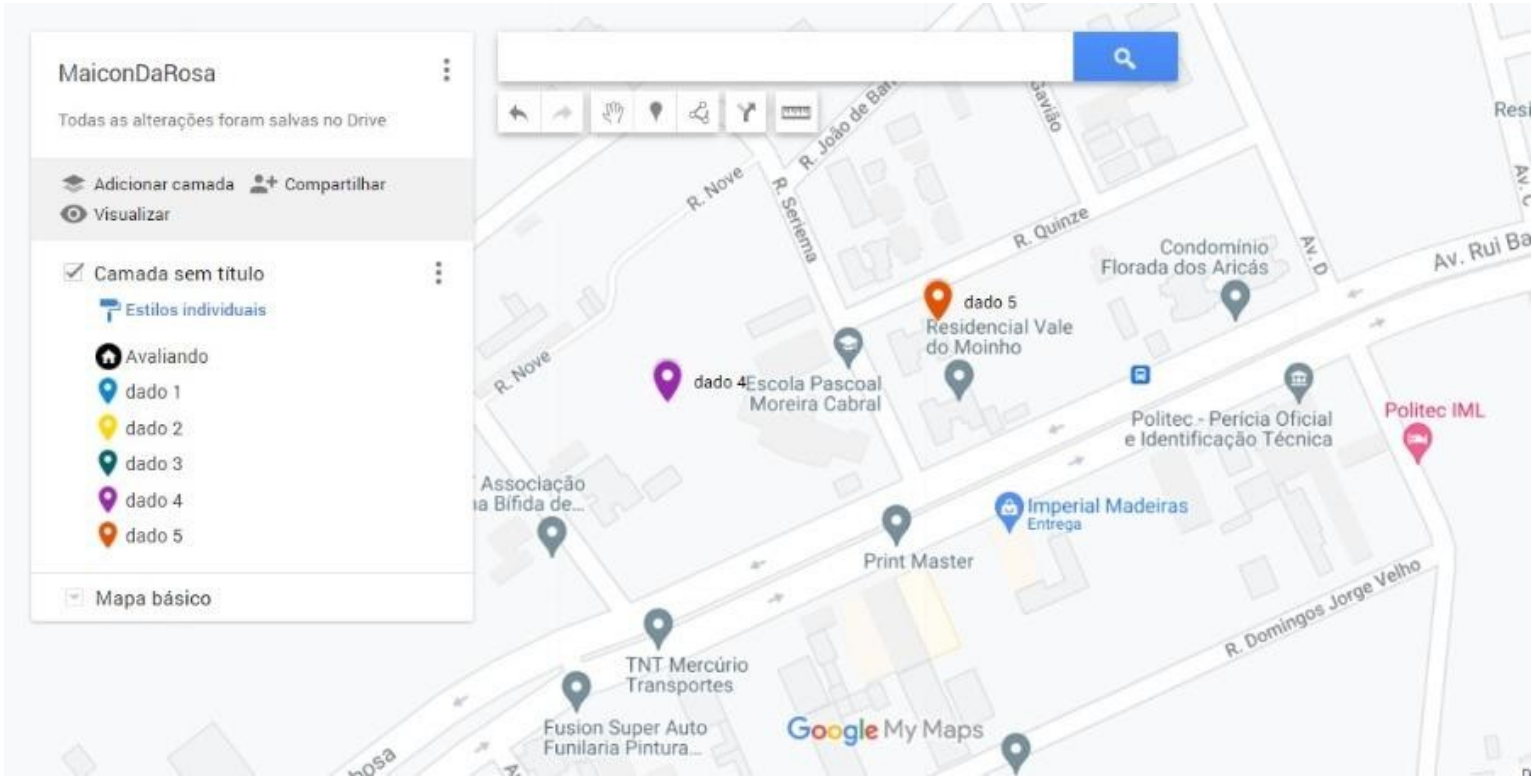
Descrição

Data Foto 29/04/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa