

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário REGIONAL COMERCIO DE CEREAIS LTDA		Nº CPF / CNPJ 05395555000101		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 11739	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 11739	
Logradouro AV PORTO ALEGRE		Nº 3454		Andar	
Bairro/Setor CENTRO NORTE		Cidade SORRISO		UF MT	
		CEP 78890-165		Latitude -12.536040	
				Longitude -55.720829	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <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		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input 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 checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Bom Jesus, Recanto dos Pássaros, Jardim Alvorada		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <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

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 800,00 m ² Testada (Frente): 20,00 m Lado Direito: 40,00 m Fração Ideal: _____ % Fundos 20,00 m Lado Esquerdo: 40,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Mariza		Contato Telefônico Acompanhante: (66) 99924-6435	
Tipo do Acompanhante <input checked="" 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

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:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação					
Infraestrutura do Condomínio <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					
Tipo Imóvel Avaliando <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		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo			
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 3	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Madeira		Nº Pavimentos da Unidade 2	
Dimensões Área Privativa: 267,90 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 267,90 m ² Área Averbada: 267,9 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 2 Privativas 4		Nº Dormitórios 4 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
Cozinha		1		Cerâmica	
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmica	
Área de Serviço Coberta		1		Cerâmica	
Dormitório		4		Cerâmica	
Banheiro social		3		Cerâmica	
Despensa		1		Cerâmica	
Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto			
Revest. Cerâmico/Pintura		Laje			
Pintura		Laje			
Revest. Cerâmico		Laje			
Pintura		Laje			
Revest. Cerâmico		Laje			
Pintura		Laje			

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

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 05/05/2021
- 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
- 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? 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

O imóvel constitui uma boa garantia. Se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo sua estabilidade e solidez. A matrícula não menciona garagem, porém, de acordo com o vislumbado in loco, o imóvel possui quatro vagas, as quais foram levadas em consideração para o cálculo por se tratar de terreno privativo. Tanto matrícula quanto IPTU mencionam área de terreno de 800,00 m² e área construída de 267,90 m², concomitantes com a vistoria. Não foram verificadas áreas de cobertura leve que não estivessem averbadas. Foi adotado o estado de conservação novo, já que o imóvel possui ótimas características físicas e alta vida útil.

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

1	Logradouro R PORTO SEGURO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.2 km
	Bairro/Setor RECANTO DOS PASSAROS	Cidade SORRISO	UF MT	CEP 78890-288	Latitude -12.530630 Longitude -55.719710
	Descrição 2/4, 3 suítes, 5 wcs, sala, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações FIP EMPENDIMENTOS	Telefone (66) 3212-1665
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.000.000,00	Data Venda / Oferta 05/05/2021	Valor m² R\$ 6.896,55	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 435		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 54
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)				
2	Logradouro R BRASILIA	Nº 6565	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.6 km
	Bairro/Setor VILA ROMANA	Cidade SORRISO	UF MT	CEP 78891-159	Latitude -12.5316328 Longitude -55.7344961
	Descrição 2/4, 2 suítes, 4 wcs, sala, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Prime Imóveis	Telefone (66) 98114-1018
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.900.000,00	Data Venda / Oferta 05/05/2021	Valor m² R\$ 5.322,13	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 357		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
3	Logradouro R DAS ANDORINHAS	Nº 545	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.4 km
	Bairro/Setor RECANTO DOS PASSAROS	Cidade SORRISO	UF MT	CEP 78890-281	Latitude -12.529890 Longitude -55.723144
	Descrição 3 suítes, 3 wcs, sala, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Prime Imóveis	Telefone (66) 98114-1018
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.200.000,00	Data Venda / Oferta 05/05/2021	Valor m² R\$ 8.648,65	Padrão Alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 370		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
4	Logradouro AV DOS IMIGRANTES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.1 km
	Bairro/Setor CENTRO NORTE	Cidade SORRISO	UF MT	CEP 78890-000	Latitude -12.5396754 Longitude -55.7315694
	Descrição 3/4, 1 suite, 4 wcs, sala, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Ezequiel Gossler	Telefone (66) 99668-4849
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.500.000,00	Data Venda / Oferta 05/05/2021	Valor m² R\$ 6.578,95	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 380		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
5	Logradouro AV DOS IMIGRANTES	Nº 100	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.1 km
	Bairro/Setor JARDIM AURORA	Cidade SORRISO	UF MT	CEP 78892-145	Latitude -12.533578 Longitude -55.725509
	Descrição 2/4, 1 suite, 4 wcs, sala, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Ezequiel Gossler	Telefone (66) 99668-4849
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.500.000,00	Data Venda / Oferta 05/05/2021	Valor m² R\$ 5.244,76	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 286		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				

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)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	435,00	3.000.000,00	6.896,55	0,9000	1,0600	0,9700	1,2000	1,0600	0,9400			7.704,41
Amostra 2	357,00	1.900.000,00	5.322,13	0,9000	1,0400	1,0100	1,4000	1,0600	0,9400			7.009,63
Amostra 3	370,00	3.200.000,00	8.648,65	0,9000	1,0400	0,9900	1,1000	1,0600	0,9400			8.350,69
Amostra 4	380,00	2.500.000,00	6.578,95	0,9000	1,0500	1,0100	0,9000	1,0000	0,9400			5.283,11
Amostra 5	286,00	1.500.000,00	5.244,76	0,9000	1,0200	0,9900	1,1000	1,0600	0,9400			5.233,18
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											6.716,20	
											Valor Mínimo	4.701,34
											Valor Máximo	8.731,06

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 267,90	Valor m²: R\$ 6.716,20	Valor Edificação: R\$ 1.799.270,77
Valor de Liquidez: R\$ 1.347.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.800.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 1.800.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 1.800.000,00	Valor por extenso: um milhão e oitocentos 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
11739	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 1.800.000,00	Valor por extenso: um milhão e oitocentos 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 18/01/2022		

"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



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação
Descrição Vizinhos

Data Foto 05/05/2021



Representação
Descrição Vizinhos

Data Foto 05/05/2021



Representação
Descrição Vizinhos

Data Foto 05/05/2021



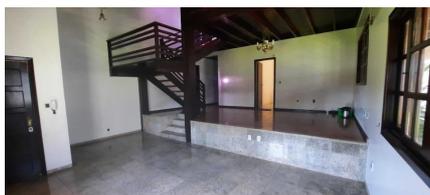
Representação
Descrição Vizinhos

Data Foto 05/05/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Cozinha
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Cozinha
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Despensa
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Despensa
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Banheiro social
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Banheiro social
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Banheiro social
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Banheiro social
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Banheiro social
Descrição

Data Foto 05/05/2021



Representação Banheiro social
Descrição

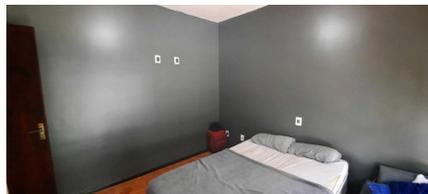
Data Foto 05/05/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 05/05/2021



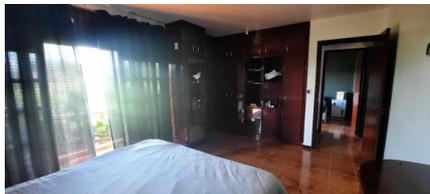
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 05/05/2021



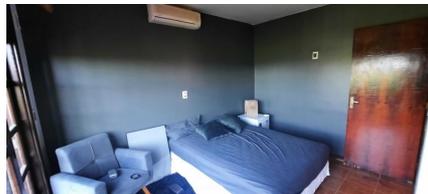
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 05/05/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 05/05/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 05/05/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 05/05/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 05/05/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 05/05/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 05/05/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 05/05/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 05/05/2021



Representação
Descrição Placa da rua
Data Foto 05/05/2021

Fotos da Amostra 1



Representação

Descrição 1

Data Foto 05/05/2021

Fotos da Amostra 2



Representação

Descrição 2

Data Foto 05/05/2021

Fotos da Amostra 3



Representação

Descrição 3

Data Foto 05/05/2021

Fotos da Amostra 4



Representação

Descrição 4

Data Foto 05/05/2021

Fotos da Amostra 5

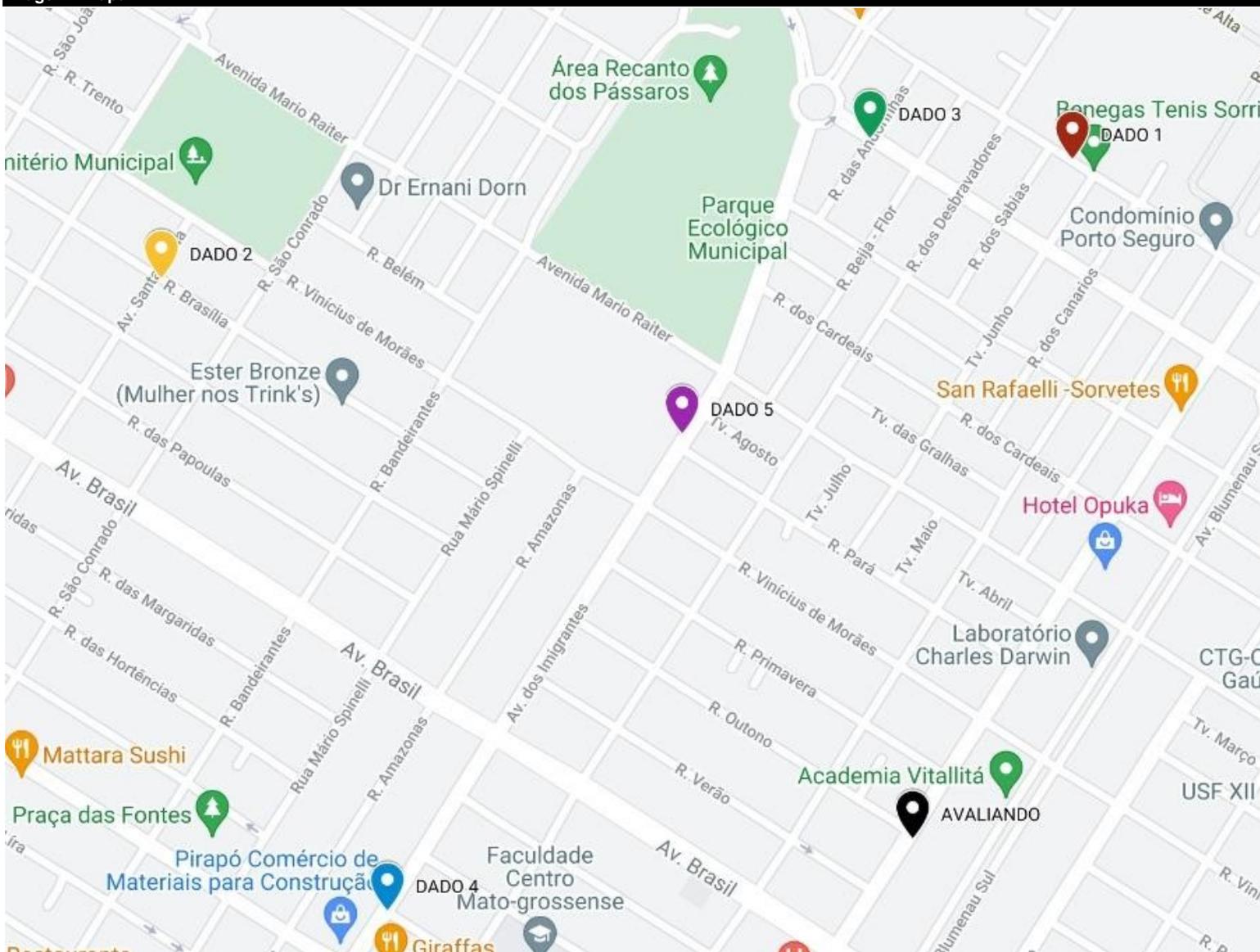


Representação Alpendre

Descrição 5

Data Foto 05/05/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa