

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RONI DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 97891118191		Nome Condomínio/Empreendimento RESIDENCIAL MARSELHA	
Valor Compra Venda R\$ 400.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 2022128583	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 128.583	
Logradouro R ALCIDES FRANCISCO DE ANDRADE		Nº 58		Andar LT. 05 QD. 38	
Bairro/Setor SETOR RESIDENCIAL GRANVILLE		Cidade RONDONOPOLIS		UF MT	
				CEP 78731-242	
				Latitude	
				Longitude	
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 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 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 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		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 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 Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" 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"/> Active (> 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: 427,50 m ² Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 50,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <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					
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) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 4 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: 2					
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 101,39 m ² Área Comum (m ²): 11,25 m ² Área Total (m ²): 112,64 m ² Área Averbada: 112,64 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 3 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> 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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 17/11/2022					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					

Observações Finais									
fração ideal do lote: 50%.									
Amostras:					Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno				
1	Logradouro Rondonópolis - MT			Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor Vila Adriana		Cidade Rondonópolis		UF MT	CEP 78731-242	Latitude 0		Longitude 0	
Descrição CASA					Fonte de Informações KADU IMÓVEIS			Telefone (66) 99901-8138	
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\$ 615.000,00	Data Venda / Oferta 17/11/2022	Valor m² R\$ 5.082,64	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 8,00	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 121,00		
Área Privativa 121			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70			
2	Logradouro Rondonópolis - MT			Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor Setor Residencial Granville I		Cidade Rondonópolis		UF MT	CEP 78731-242	Latitude 0		Longitude 0	
Descrição CASA					Fonte de Informações PANTANALS IMOVEIS			Telefone (66) 99613-3133	
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\$ 570.000,00	Data Venda / Oferta 17/11/2022	Valor m² R\$ 6.627,91	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 86,00		
Área Privativa 86			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70			
3	Logradouro Rondonópolis - MT			Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor Vila Adriana		Cidade Rondonópolis		UF MT	CEP 78731-242	Latitude 0		Longitude 0	
Descrição CASA					Fonte de Informações KADU IMÓVEIS			Telefone (66) 99901-8138	
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\$ 395.000,00	Data Venda / Oferta 17/11/2022	Valor m² R\$ 4.540,23	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 87,00		
Área Privativa 87			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70			
4	Logradouro Rondonópolis - MT			Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor Jardim Liberdade		Cidade Rondonópolis		UF MT	CEP 78731-242	Latitude 0		Longitude 0	
Descrição CASA					Fonte de Informações KADU IMÓVEIS			Telefone (66) 99901-8138	
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\$ 590.000,00	Data Venda / Oferta 17/11/2022	Valor m² R\$ 5.130,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 115,00		
Área Privativa 115			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70			
5	Logradouro Rondonópolis - MT			Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor Setor Residencial Granville I		Cidade Rondonópolis		UF MT	CEP 78731-242	Latitude 0		Longitude 0	
Descrição CASA					Fonte de Informações KADU IMÓVEIS			Telefone (66) 99901-8138	
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\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 17/11/2022	Valor m² R\$ 5.405,41	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 8,00	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 111,00		
Área Privativa 111			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	121,00	615.000,00	5.082,64	0,9000	0,9870	1,0000	4.514,91		
Amostra 2	86,00	570.000,00	6.627,91	0,9000	0,9870	1,0000	5.887,57		
Amostra 3	87,00	395.000,00	4.540,23	0,9000	0,9870	1,0000	4.033,09		
Amostra 4	115,00	590.000,00	5.130,43	0,9000	0,9870	1,0000	4.557,36		
Amostra 5	111,00	600.000,00	5.405,41	0,9000	0,9870	1,0000	4.801,63		
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS		
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção							Saneamento das Amostras (+/-30%)		
							Valor Mínimo		3.331,24
							Valor Máximo		6.186,59

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 101,39	Valor m²: R\$ 4.758,91	Valor Edificação: R\$ 482.505,88
Valor de Liquidez: R\$ 343.700,00	Valor Imóvel:	R\$ 482.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 482.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 482.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta e dois 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
128.583	0	Indefinido		101,39	R\$ 482.000,00	R\$ 343.700,00
Valor Imóvel	R\$ 482.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta e dois 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
17/11/2022

"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 17/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 17/11/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição

Data Foto 17/11/2022



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 17/11/2022



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 17/11/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Cozinha
Descrição

Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

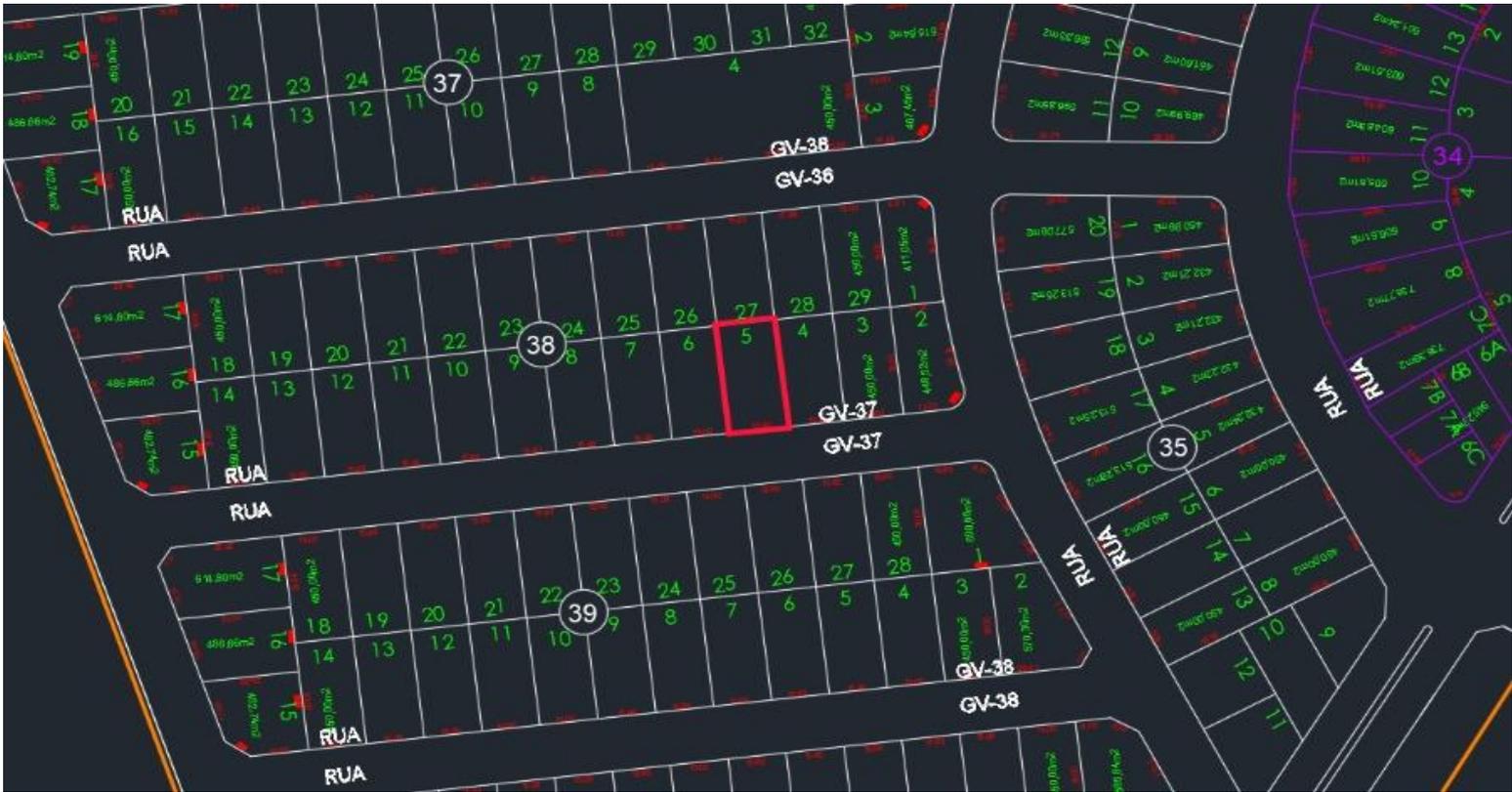


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

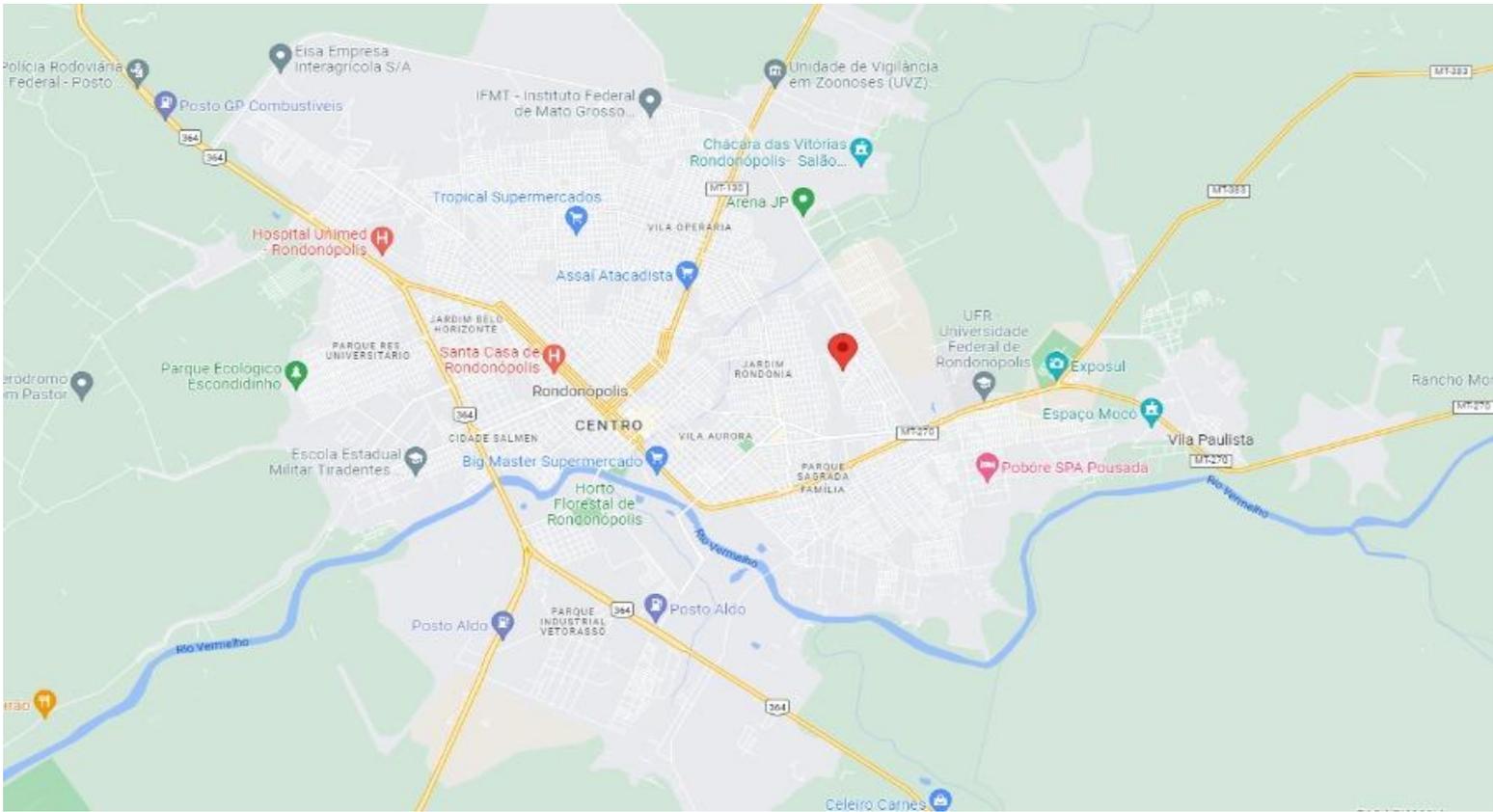
Imagem - Mapa



Representação: Planta de Quadra



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\$ 482.000,00

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\$ 807,53

Mês de pagto do IPTU (1 a 12): 11

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\$ 343.700,00

VLI máximo: R\$ 343.700,00