

# Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

## Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCIO APARECIDO DE SOUZA	Nº CPF / CNPJ 80085652172	Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 165.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 0100072185.23001.258-4	

Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 7.048	
----------------------------	----------------	------------------	--

Logradouro R PORTO MURTINHO	Nº 253	Andar	Complemento LT 2 B QD 11
-----------------------------	--------	-------	--------------------------

Bairro JURIGUI	Cidade PEDRA PRETA	UF MT	CEP 78795-000	Latitude -16.623852	Longitude -54.471654
----------------	--------------------	-------	---------------	---------------------	----------------------

## Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana						Restritivos:	
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Risco Ambiental	
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano					
Tipo Pavimentação: Asfalto								

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro						Padrão da Região:	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input type="checkbox"/> Centro	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<input type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente		<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	<input checked="" type="checkbox"/> Área Urbanizada	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%	<input type="checkbox"/> 25% - 75%	<input type="checkbox"/> Menos de 25%	<input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo	
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Tendência Uso Terreno	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Residencial		
Limites do Bairro								
Fatores Valorizantes								
<input type="checkbox"/> Vista - Mar								
<input type="checkbox"/> Vista - Parque								
<input type="checkbox"/> Vista Permanente								
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo								

## Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	<input type="checkbox"/> Regular (Geométrico)	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Normal-alto

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria: Sem acompanhante - Vistoria Externa	Contato Telefônico Acompanhante: 0
<input type="checkbox"/> Condomínio	<input checked="" type="checkbox"/> Isolado	

Tipo de Acompanhante  
 Corretor     Proprietário / Construtora     Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário     Responsável Construtora     Engenheiro da Obra     Zelador     Outro - Descrever Abaixo

Vistoria Externa

## Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado

Nº Andares/Pavimentos:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	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 Construção do Edifício

Alto     Normal-alto     Normal

Normal-baixo     Baixo

Estado Conservação Edifício

Bom     Regular

Ruim     Em Implantação

Bom     Regular

## 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

Data da Vistoria: 10/01/2020

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) O imóvel está concluído, sem sinal de reforma ou obras?
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
- 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?
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?
- 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?

Sim

Não

## Observações Finais

Localização do imóvel confirmada através de mapa da prefeitura, visto que não há numeração na fachada. Vistoria realizada apenas externamente, de acordo com solicitado, portanto sem possibilidade de informar divisão interna do imóvel.

## Amostras:

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m<sup>2</sup>)  Terreno

1	Logradouro R OTAVIO PITAGULA		Nº 971	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro	Cidade PEDRA PRETA	UF MT	CEP 78795-000	Latitude -16.619855	Longitude -54.471942	
<b>Descrição</b> 3 quartos grandes 1 com suite, 1 banheiro social, 2 salas, cozinha grande, área nos fundos, forrada, toda murada, grade na frente				Fonte de Informações Teobaldo		Telefone (66) 99984-2667	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção 1990	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 10/01/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.333,33	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 480,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 90,00	
Área Privativa 90		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 80			
2	Logradouro R PADRE GARCIA		Nº 76	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro LOTEAMENTO SAO SEBASTIAO	Cidade PEDRA PRETA	UF MT	CEP 78795-000	Latitude -16.615770	Longitude -54.466170	
<b>Descrição</b> 2 quartos dentro da casa, um banheiro dentro e outro fora, sala de visitas e sala de jantar, cozinha para fora com copa, área de serviço, edícula no fundo com 3 peças e garagem coberta para 3 carros.				Fonte de Informações Teobaldo		Telefone (66) 99984-2667	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção 1990	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 10/01/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.100,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 120,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 100,00	
Área Privativa 100		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 80			
3	Logradouro R AMAMBAL		Nº 531	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro CENTRO	Cidade PEDRA PRETA	UF MT	CEP 78795-000	Latitude -16.621480	Longitude -54.480400	
<b>Descrição</b> 3 suítes, 1 banheiro social, sala, ampla sala de jantar, cozinha, ampla área na frente, área nos fundos, garagem para 2 carros, despensa, área de serviço.				Fonte de Informações Teobaldo		Telefone (66) 99984-2667	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção 1990	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 10/01/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.041,67	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 12,50	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 300,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 240,00	
Área Privativa 240		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 80			
4	Logradouro AV 7 DE SETEMBRO		Nº 208	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro CENTRO	Cidade PEDRA PRETA	UF MT	CEP 78795-000	Latitude -16.618740	Longitude -54.467920	
<b>Descrição</b> Edícula com lavandeiria, despensa e banheiro, área nos fundos com pia e mesa de mármore, espaçosa quintal todo na calçada e canil, 3 quartos, sala, cozinha, 2 banheiros				Fonte de Informações Jorge		Telefone (66) 99988-6934	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção 1990	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 145.000,00	Data Venda / Oferta 10/01/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.035,71	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 200,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 140,00	
Área Privativa 140		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 80			
5	Logradouro AV ADONIAS DA ROCHA		Nº 335	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro CIDADE VIVA	Cidade PEDRA PRETA	UF MT	CEP 78795-000	Latitude -16.619170	Longitude -54.484620	
<b>Descrição</b> Possui 2 dormitórios, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 3 vagas na garagem				Fonte de Informações Jorge		Telefone (66) 99988-6934	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7	Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 10/01/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.100,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 150,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 100,00	
Área Privativa 100		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 80			

**Tabela de homogenização**

Grau de Fundamentação:			Grau de Precisão:						
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores			Método de Computação: Multiplicativo						
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	90,00	120.000,00	1.333,33	0,9500	0,9000	1,0000	1,0000	1,1000	1.254,00
Amostra 2	100,00	110.000,00	1.100,00	0,9500	0,9500	1,0000	1,1000	1,2000	1.310,43
Amostra 3	240,00	250.000,00	1.041,67	0,9500	1,1000	1,0000	1,0000	1,1000	1.197,40
Amostra 4	140,00	145.000,00	1.035,71	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1.082,32
Amostra 5	100,00	110.000,00	1.100,00	0,9500	0,9000	1,1000	1,2000		1.179,39
<b>Fatores:</b> (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Físico, (5) - Localização			<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>						1.204,71
			Saneamento das Amostras (+/-30%)						Valor Mínimo 843,30 Valor Máximo 1.566,12

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 150,80	Valor m²: R\$ 1.204,71	Valor Edificação: R\$ 181.670,27
<b>Valor de Liquidez:</b> R\$ 139.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 182.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 182.000,00	Valor por extenso: cento 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
7.048	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 182.000,00 Valor por extenso: cento e oitenta e dois mil reais

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:	Nome da Empresa ENGENHARIA CABERO	Nome do Avaliador VITOR VIDAL CABERO	CREA / CAU 20860
Local e Data GOIANIA 13/02/2020			

"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 Fachada**

**Descrição Fachada**

**Data Foto** 10/01/2020



**Representação Vista da Rua**

**Descrição** Lat. Esquerda da edificação

**Data Foto** 10/01/2020



**Representação Vista da Rua**

**Descrição** Lat. Direita da edificação

**Data Foto** 10/01/2020

### Fotos da Amostra 1

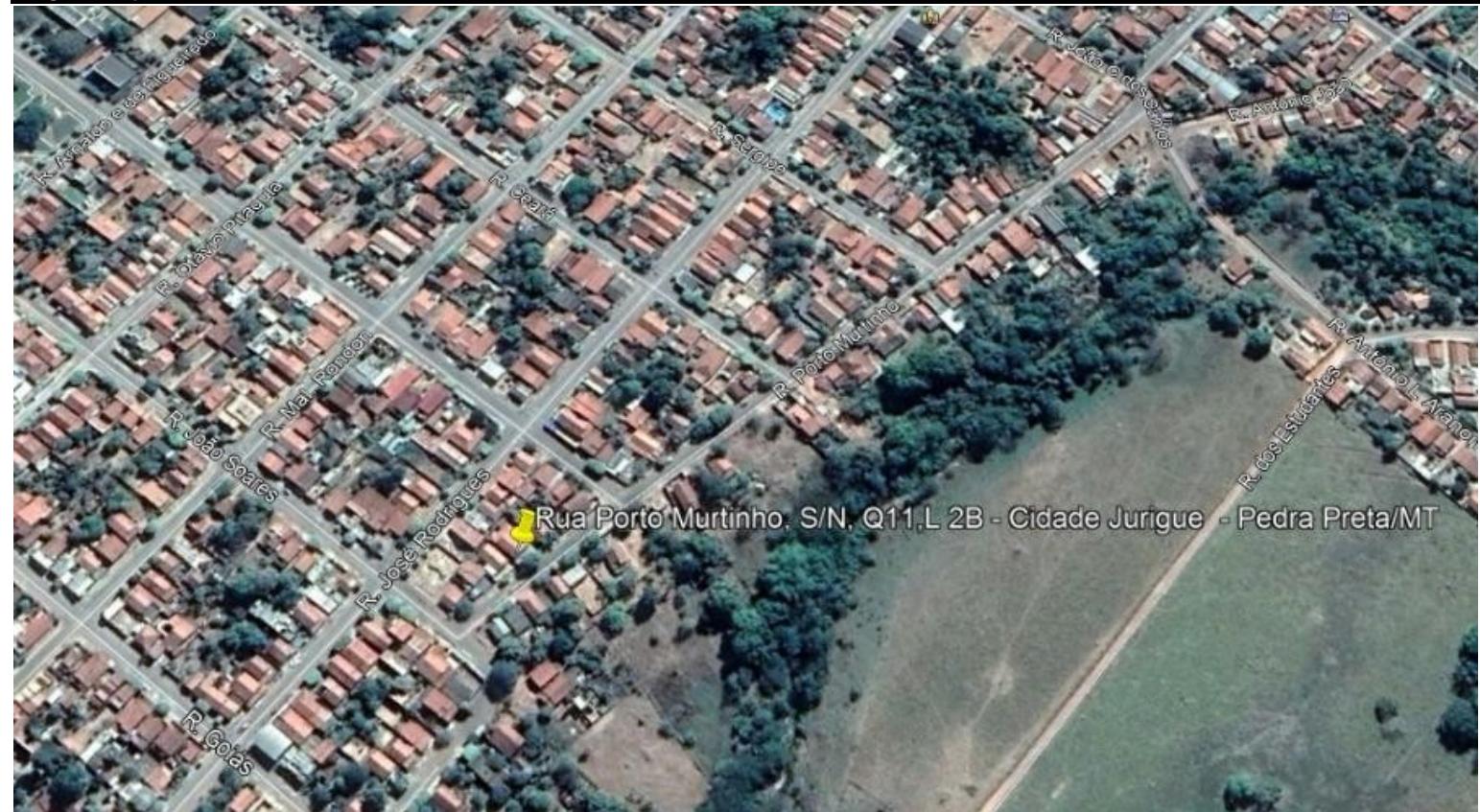
### Fotos da Amostra 2

### Fotos da Amostra 3

### Fotos da Amostra 4

### Fotos da Amostra 5

## Imagen - Mapa



Representação: Mapa

