

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	
Bairro JURIGUI		Cidade PEDRA PRETA		UF MT	
				CEP 78795-000	
				Latitude -16.623852	
				Longitude -54.471654	
Caracterização da Região					
<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 type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos:</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"/> Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> 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</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</b>		<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> 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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 227,00 m²    Testada (Frente): 12,30 m    Lado Direito: 18,00 m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos: 12,00 m    Lado Esquerdo: 19,58 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante</b> Vistoria: Sem acompanhante - Vistoria Externa		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> 0	
<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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria Externa					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº Andares/Pavimentos:</b>		<b>Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades:</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 Construção do Edifício</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				<b>Estado Conservação Edifício</b> <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Edifício</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 Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 43 Ano Construção 1977	
				<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso Imóvel:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b>		<b>Nº Banheiros:</b> 2	
<b>Fachada Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliando</b> 1	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 150,80 m²    Área Comum (m²): 0,00 m²    Área Total (m²): 150,80 m² Área Averbada: _____ m²    Área não Averbada _____ m²		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 2    Descobertas 0    Privativas 2		<b>Nº Dormitórios</b> <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**

- Data da Vistoria: 10/01/2020
- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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?                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

**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 (m²)  Terreno


1	<b>Logradouro R OTAVIO PITAGULA</b>	Nº 971	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro	Cidade PEDRA PRETA	UF MT	CEP 78795-000	Latitude -16.619855 Longitude -54.471942
	Descrição 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 m² R\$ 1.333,33	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 12,00 Área do Terreno (em m²) 480,00 Área da Edificação (m²) 90,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80
2	<b>Logradouro R PADRE GARCIA</b>	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
	Descrição 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 m² R\$ 1.100,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 12,00 Área do Terreno (em m²) 120,00 Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80
3	<b>Logradouro R AMAMBAL</b>	Nº 531	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CENTRO	Cidade PEDRA PRETA	UF MT	CEP 78795-000	Latitude -16.621480 Longitude -54.480400
	Descrição 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 m² R\$ 1.041,67	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 12,50 Área do Terreno (em m²) 300,00 Área da Edificação (m²) 240,00
	Área Privativa 240		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80
4	<b>Logradouro AV 7 DE SETEMBRO</b>	Nº 208	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CENTRO	Cidade PEDRA PRETA	UF MT	CEP 78795-000	Latitude -16.618740 Longitude -54.467920
	Descrição Edícula com lavandeiaria ,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 m² R\$ 1.035,71	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 10,00 Área do Terreno (em m²) 200,00 Área da Edificação (m²) 140,00
	Área Privativa 140		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80
5	<b>Logradouro AV ADONIAS DA ROCHA</b>	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
	Descrição 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 m² R\$ 1.100,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 10,00 Área do Terreno (em m²) 150,00 Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80

Tabela de homogeneização									
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	0,9500	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>
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
Valor de Liquidez: R\$ 139.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 182.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	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

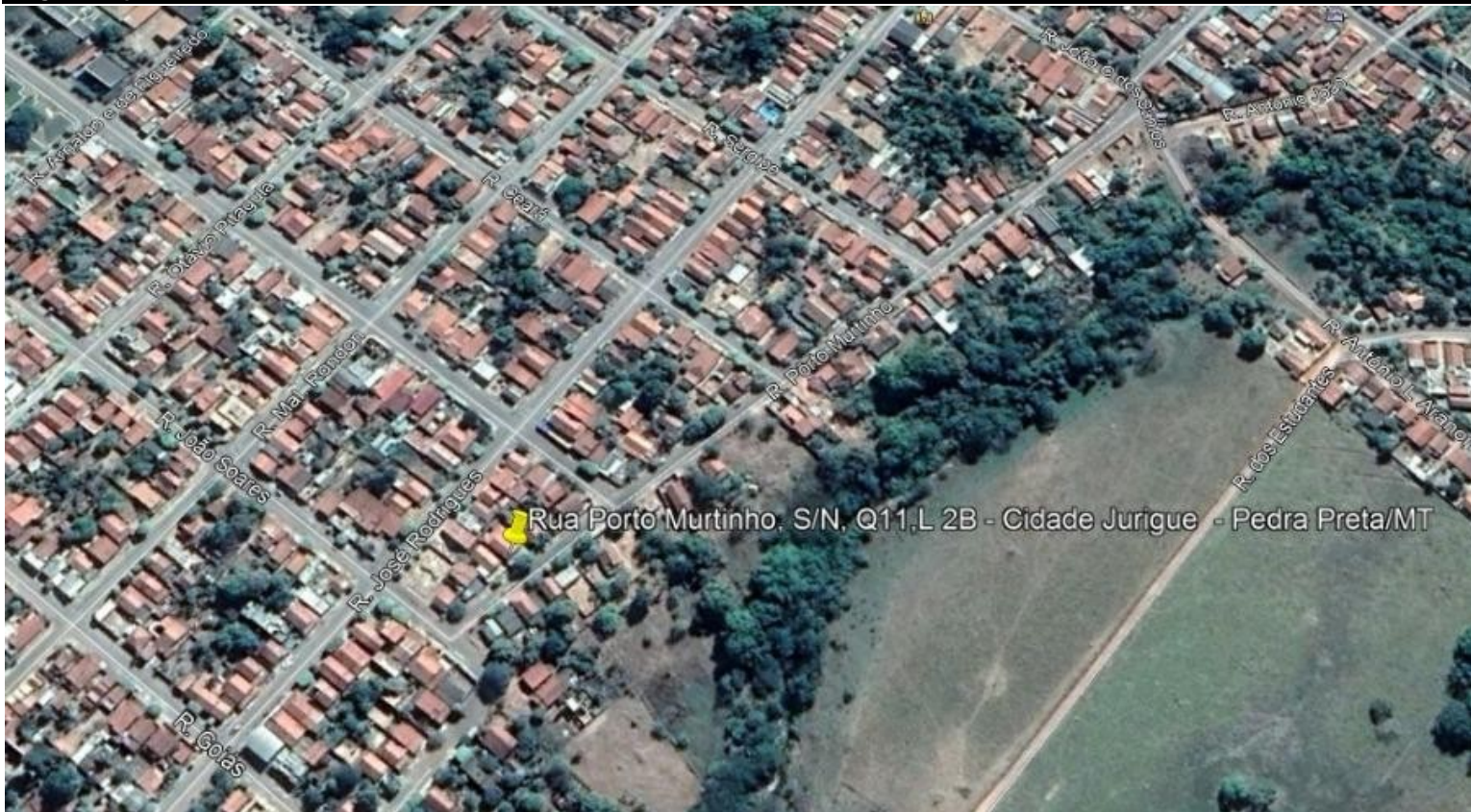
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

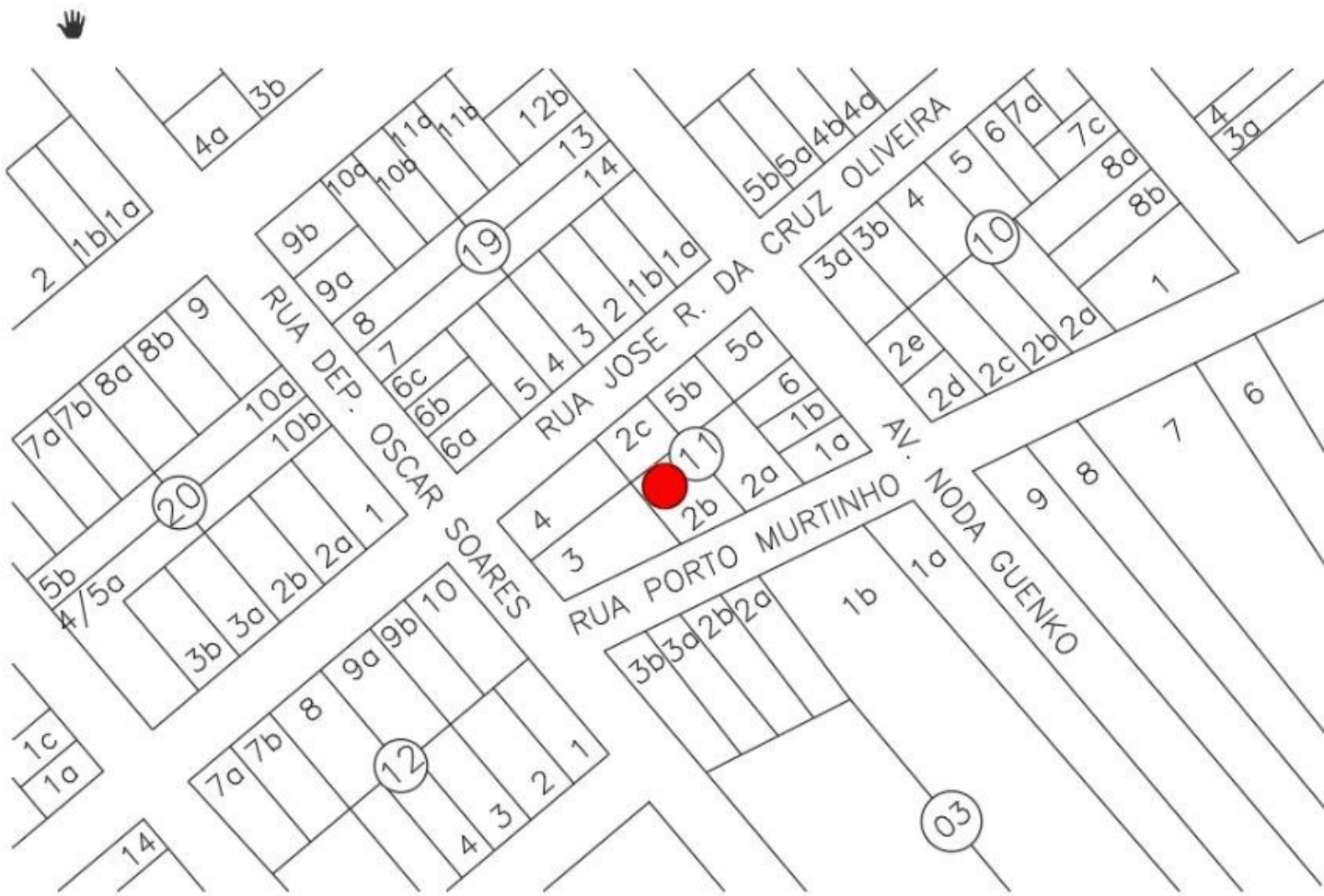
Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra