

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário WEVERTON DUARTE OLIVEIRA		Nº CPF / CNPJ 10791015602		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010366193	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 10.006	
Logradouro Rua Agenor Candido de Rezende		Nº 93		Andar	
Bairro/Setor Geraldo Lara I		Cidade Passa Tempo		UF MG	
				CEP 35537-000	
				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 Transporte <input type="checkbox"/> Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 242,40 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 33,330000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa		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: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0	
				Nº de Elevadores: 0	
				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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 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: 0					
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 0	
Nº Dormitórios 0					
Dimensões Área Privativa: 69,40 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 69,40 m ² Área Averbada: 69,4 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		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					
Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 31/07/2024					
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

Amostras:										Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro R 1	Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor Vale das Flores		Cidade PASSA TEMPO		UF MG	CEP 35537-000	Latitude 0	Longitude 0					
Descrição Casa em Vale das Flores - Passa Tempo					Fonte de Informações DMINAS GROUP			Telefone (37) 99826-0312				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 05/08/2024	Valor m² R\$ 4.761,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 314,00	Área da Edificação (m²) 63,00						
Área Privativa 63			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
2	Logradouro R 1	Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor Hidelmano Amorim		Cidade PASSA TEMPO		UF MG	CEP 35537-000	Latitude 0	Longitude 0					
Descrição Casa em Hidelmano Amorim - Passa Tempo					Fonte de Informações DMINAS GROUP			Telefone (37) 99826-0312				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 05/08/2024	Valor m² R\$ 3.125,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 145,00	Área da Edificação (m²) 64,00						
Área Privativa 64			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
3	Logradouro R 1	Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor Centro		Cidade PASSA TEMPO		UF MG	CEP 35537-000	Latitude 0	Longitude 0					
Descrição Casa em Centro - Passa Tempo					Fonte de Informações DMINAS GROUP			Telefone (37) 99826-0312				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00	Data Venda / Oferta 05/08/2024	Valor m² R\$ 4.500,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 80,00						
Área Privativa 80			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
4	Logradouro R 1	Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor Centro		Cidade PASSA TEMPO		UF MG	CEP 35537-000	Latitude 0	Longitude 0					
Descrição Casa em Centro - Passa Tempo					Fonte de Informações DMINAS GROUP			Telefone (37) 99826-0312				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 05/08/2024	Valor m² R\$ 4.500,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 70,00						
Área Privativa 70			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
5	Logradouro R 1	Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor Centro		Cidade PASSA TEMPO		UF MG	CEP 35537-000	Latitude 0	Longitude 0					
Descrição Casa em Centro - Passa Tempo					Fonte de Informações DMINAS GROUP			Telefone (37) 99826-0312				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00	Data Venda / Oferta 05/08/2024	Valor m² R\$ 3.777,77	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 220,00	Área da Edificação (m²) 90,00						
Área Privativa 90			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I			Grau de Precisão: I												
Metodologia: Método 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)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	63,00	300.000,00	4.761,90	0,9000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.157,14
Amostra 2	64,00	200.000,00	3.125,00	0,9000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.728,13
Amostra 3	80,00	360.000,00	4.500,00	0,9000	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.171,50
Amostra 4	70,00	350.000,00	4.500,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.050,00
Amostra 5	90,00	340.000,00	3.777,77	0,9000	1,0000	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.603,99
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
														Valor Mínimo	2.619,51
														Valor Máximo	4.864,80

Cálculo Valor Avaliação


Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 69,40	Valor m²: R\$ 3.742,15	Valor Edificação: R\$ 259.705,21
Valor de Liquidez: R\$ 182.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 259.705,21
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 260.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 260.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta 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
10.006	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 260.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA / CAU 5061102131
Local e Data SAO PAULO 18/11/2024		

"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 Principal
 Descrição FACHADA IMÓVEL
 Data Foto 01/08/2024



Representação Fachada Principal
 Descrição FACHADA IMÓVEL
 Data Foto 01/08/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição VIZINHO (ESQ-DIR)
 Data Foto 01/08/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição VIZINHO (ESQ-DIR)
 Data Foto 01/08/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição VIZINHO (ESQ-DIR)
 Data Foto 01/08/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição VIZINHO (ESQ-DIR)
 Data Foto 01/08/2024



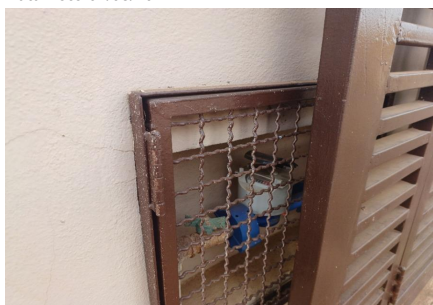
Representação Vista da Rua
 Descrição VIZINHO (ESQ-DIR)
 Data Foto 01/08/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição RUA (BAIXO-CIMA)
 Data Foto 01/08/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição RUA (BAIXO-CIMA)
 Data Foto 01/08/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição CAVALETE
 Data Foto 01/08/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição RELÓGIO
 Data Foto 01/08/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
 Descrição AMOSTRA 1
 Data Foto 05/08/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 2
Data Foto 05/08/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 3
Data Foto 05/08/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 4
Data Foto 05/08/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 5
Data Foto 05/08/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 260.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	3,93%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,25%	ao ano
Total 2		0,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 37 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

70,00% **R\$ 182.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: