

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário KATIA CRISTINA RODRIGUES PEREIRA DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 17809877810		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 290.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 14072794	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício		Matrícula 39712	
Logradouro R G		Nº 151		Andar	
Bairro/Setor RAUL LOURENCO		Cidade MONTES CLAROS		UF MG	
		CEP 39404-693		Latitude -16.699728	
				Longitude -43.841728	

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 type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input 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 type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input 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 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 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 type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Santa Cecília, Planalto Tancredo Neves		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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 140,00 m ² Testada (Frente): 7,00 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: _____ % Fundos 7,00 m Lado Esquerdo: 20,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Gustavo		Contato Telefônico Acompanhante: (38) 9978-6661	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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 Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
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 Avaliado <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 Avaliado Anos 1 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo			
Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 2	
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Vidro temperado		Nº Pavimentos da Unidade 2	
Dimensões Área Privativa: 118,84 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 118,84 m ² Área Averbada: 118,84 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 2		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
Banheiro social		1		cerâmico	
Banheiro Suíte		1		cerâmico	
Dormitório		2		cerâmico	
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)		1		cerâmico	
Suíte		1		cerâmico	
Área de Serviço Coberta		1		cerâmico	
Sala de Estar / Visitas		1		cerâmico	
Cozinha		1		cerâmico	
Garagem		1		cerâmico	
				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?

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

Data da Vistoria: 25/05/2021

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. De acordo com o vislumbrado in loco e mencionado em matrícula, o imóvel possui duas vagas de garagem, sendo assim, levou-a em consideração nos cálculos. A matrícula menciona a área de terreno de 140,00m², área construída de 118,84m²; o Valor Venal menciona a área de terreno de 140,00m², área construída de 118,84m². As áreas mencionada em ambos os documentos estão de acordo com o que foi observado em vistoria. Foi adotado o estado de conservação novo, já que o imóvel possui ótimas características físicas e alta vida útil. O imóvel possui cobertura leve averbada em matrícula. De acordo com o documento "Áreas contaminadas e áreas reabilitadas no estado de Minas Gerais" produzido pela FEAM - Fundação Estadual do Meio Ambiente, não foi apresentada contaminação no local do imóvel. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para tipologias semelhantes.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno


1	Logradouro R LAZINHO PIMENTA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 9.1 km		
	Bairro/Setor IBITURUNA	Cidade MONTES CLAROS	UF MG	CEP 39408-206	Latitude -16.729660	Longitude -43.893555	
	Descrição Casa com 3 suítes, 3 wc e 3 vagas			Fonte de Informações Ottoni e Linhares Netimóveis		Telefone (38) 3221-7600	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2021	Valor m² R\$ 2.542,37	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 295,00
	Área Privativa 295		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53		
2	Logradouro R CORIOLANO GONZAGA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 8.4 km		
	Bairro/Setor MAJOR PRATES	Cidade MONTES CLAROS	UF MG	CEP 39403-215	Latitude -16.747716	Longitude -43.880671	
	Descrição Casa com 1 suítes, 2 quartos, 2 wc e 2 vagas			Fonte de Informações Weblot negócios imobiliários		Telefone (38) 98424-5030	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2021	Valor m² R\$ 2.352,94	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 170,00
	Área Privativa 170		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 52		
3	Logradouro R ATHENAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 8 km		
	Bairro/Setor IBITURUNA	Cidade MONTES CLAROS	UF MG	CEP 39408-100	Latitude -16.7174878	Longitude -43.8912354	
	Descrição Casa com 1 suítes, 2 quartos, 2 wc e 2 vagas			Fonte de Informações Globank Imóveis		Telefone (38) 99926-1383	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2021	Valor m² R\$ 2.625,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 160,00
	Área Privativa 160		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53		
4	Logradouro R D	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 7.6 km		
	Bairro/Setor CANELAS	Cidade MONTES CLAROS	UF MG	CEP 39402-384	Latitude -16.748530	Longitude -43.872140	
	Descrição Casa com 3 quartos, 2 wc e 1 vaga			Fonte de Informações Adriana Finelli - Consultoria Imobiliária		Telefone (38) 99917-8079	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 247.500,00	Data Venda / Oferta 25/05/2021	Valor m² R\$ 2.475,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 52		
5	Logradouro R MANOEL DE SOUZA BRASIL	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 23.3 km		
	Bairro/Setor VILA ATLANTIDA	Cidade MONTES CLAROS	UF MG	CEP 39401-137	Latitude -16.702402	Longitude -43.882828	
	Descrição Casa com 3 quartos, 2wc e 1 vagas			Fonte de Informações NEWCORE		Telefone (11) 98925-1160	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 530.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2021	Valor m² R\$ 2.120,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 250,00
	Área Privativa 250		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50		

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	295,00	750.000,00	2.542,37	0,9000	1,1200	1,0200	0,9000	1,0000	1,0600	2.494,70	
Amostra 2	170,00	400.000,00	2.352,94	0,9000	1,0500	1,0300	1,0000	1,0000	1,0600	2.417,04	
Amostra 3	160,00	420.000,00	2.625,00	0,9000	1,0400	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	2.496,42	
Amostra 4	100,00	247.500,00	2.475,00	0,9000	0,9600	1,0300	1,1000	0,9400	1,0000	2.268,91	
Amostra 5	250,00	530.000,00	2.120,00	0,9000	1,1000	1,0500	1,1000	1,0000	1,0600	2.563,70	
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										2.448,16	
										Valor Mínimo	1.713,71
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Máximo	3.182,60

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 118,84	Valor m²: R\$ 2.448,16	Valor Edificação: R\$ 290.938,84
Valor de Liquidez: R\$ 218.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 292.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 292.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 292.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa 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	
Valor Imóvel	R\$ 292.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e dois 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 26/05/2021		

"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
Data Foto 25/05/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação
Descrição vizinho
Data Foto 25/05/2021



Representação
Descrição vizinho
Data Foto 25/05/2021



Representação
Descrição vizinho
Data Foto 25/05/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 25/05/2021



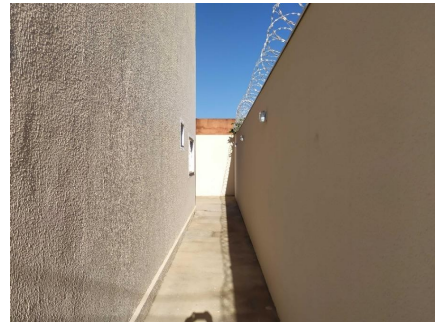
Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 25/05/2021



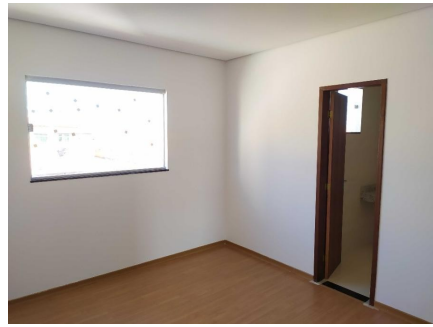
Representação Corredor
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Dormitório
Descrição 01
Data Foto 25/05/2021



Representação Dormitório
Descrição 01
Data Foto 25/05/2021



Representação Dormitório
Descrição 02
Data Foto 25/05/2021



Representação Dormitório
Descrição 02
Data Foto 25/05/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 25/05/2021



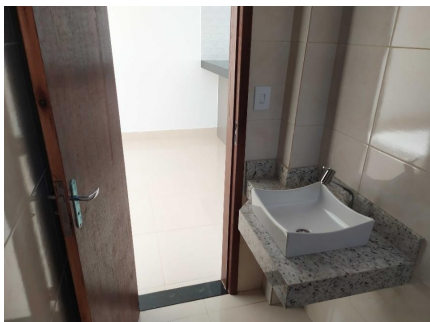
Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 25/05/2021



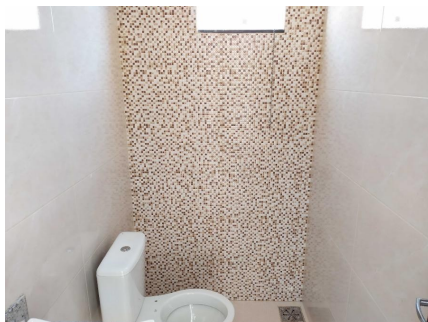
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Lateral
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 25/05/2021



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 25/05/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/05/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/05/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/05/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/05/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/05/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa