

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010323954	Data Solicitação 03/12/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 05218480320
Proponente JULIANA MARIA DE ARAÚJO LACERDA LEITE	CPF/CNPJ 060.109.996-69	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda dos Pinheiros	Número 936	Complemento Casa 02	
Bairro Planalto	Município Mateus Leme	UF MG	CEP 35670000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 62836	Núm. Registro de Imóveis R.I. de Mateus Leme/MG	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 230.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 165.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 2
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 74.89
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 74.89
21 - Área Averbada (em m²) 74.89	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo

Escola

Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

180

04 - Testada/Frente (em metros)

6

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

100

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**01 - 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

02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Sim

03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

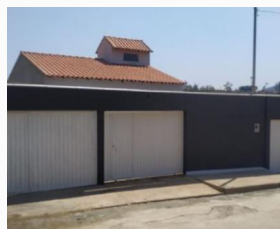
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Anna Gabriela Alves Marques ; CAU/CREA: A157374-8 ; Data da Vistoria: 05/12/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas. Avaliação baseada em aspectos externos, podendo sofrer alteração mediante vistoria interna e documentação atualizada.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 51.774,86


Endereço			
Alameda das Acácias, 107/- , Planalto			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	1	3
Área privativa	Valor		
68,00	R\$ 51.774,86		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
248,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-planalto-mateus-leme-3000545555.html			

AMOSTRA 2
R\$ 36.204,12


Endereço Alameda dos Pinheiros, 936/- , Planalto			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 75,00	Valor R\$ 36.204,12		
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-3-quartos-suite-cozinha-e-banheiros-3001271273.html			

AMOSTRA 3
R\$ 19.142,12


Endereço Rua seis, 10/- , Planalto			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 77,00	Valor R\$ 19.142,12		
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 116,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-casa-geminada-no-bairro-planalto-mateus-leme-2972495101.html			

AMOSTRA 4
R\$ 65.000,00


Endereço		
Rua Alameda Alecrim, Sn/- , Planalto		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 65.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-planalto-2960917912.html		

AMOSTRA 5
R\$ 65.000,00


Endereço		
Rua Alameda Geranios, Sn/- , Planalto		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 65.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-planalto-2960917903.html		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 230.000,00
Fator de liquidez	0,7174
Valor de venda forçada	R\$ 165.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 230.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Anna Gabriela Alves Marques ; CAU/CREA: A157374-8 ; Data da Vistoria: 05/12/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 20 de Fevereiro de 2025



Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro
05218480320

- 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.



Logradouro



Logradouro



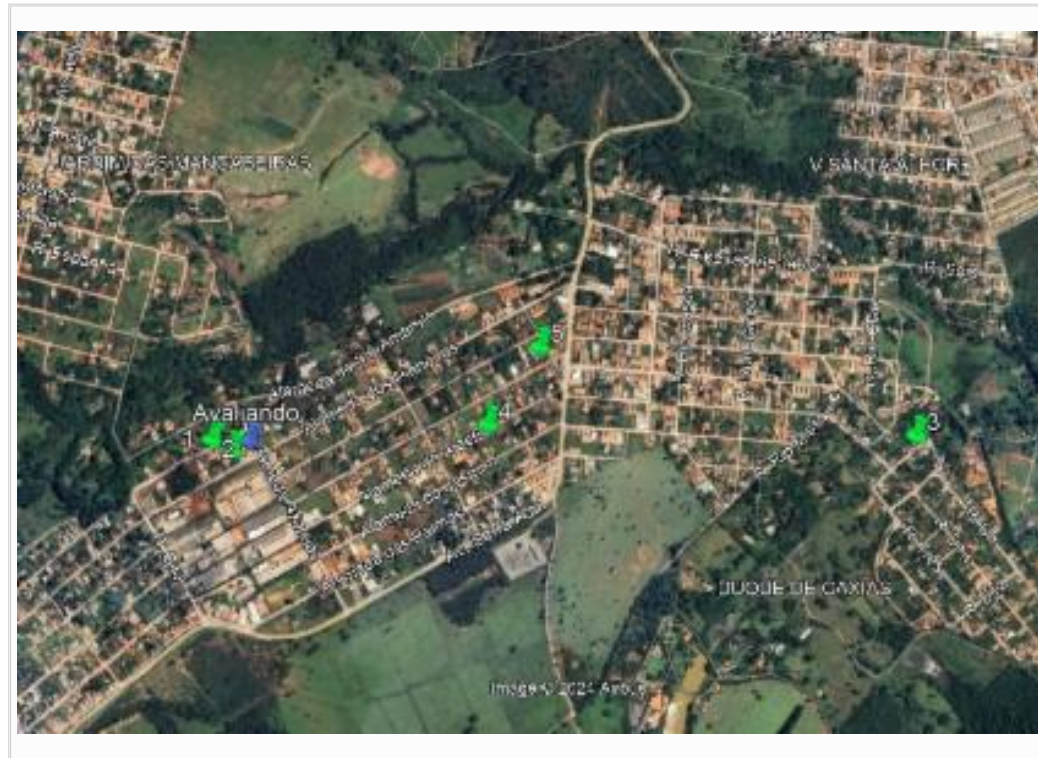
Medidor energia



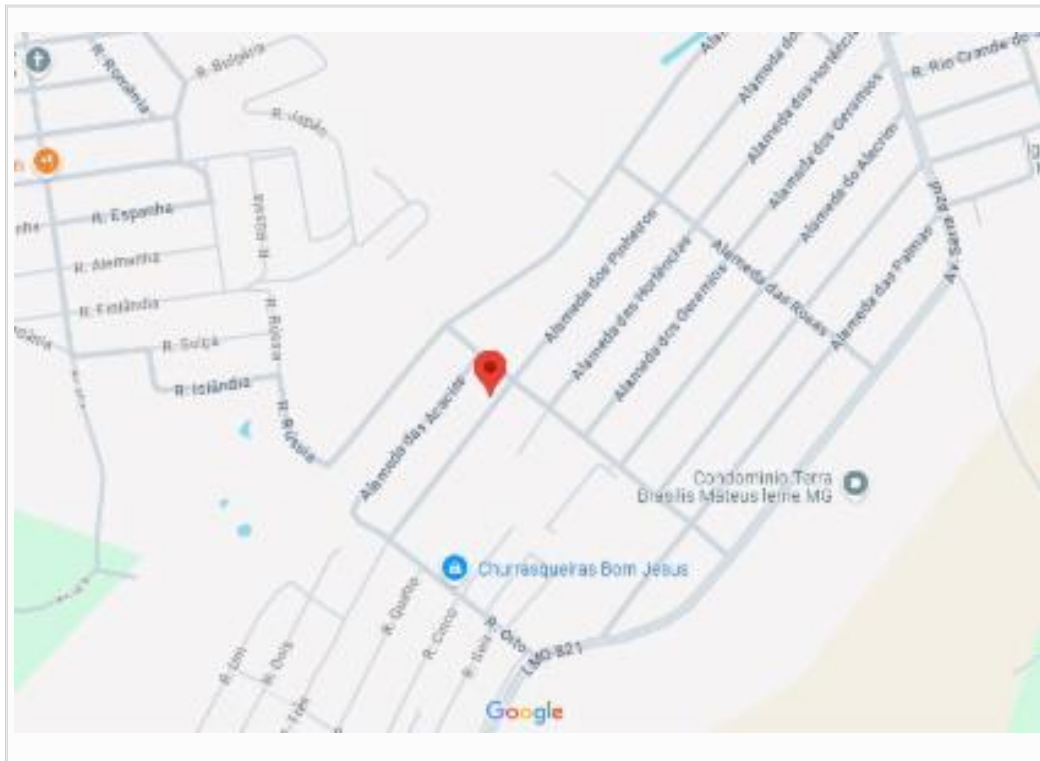
Medidor água



Ident. logradouro



Elementos



Localização



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

Página 1