



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SHEILA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA				Nº CPF / CNPJ 04380461610			Nome Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 215.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 3180.23001.030-6				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1			Matrícula: 38544						
Logradouro R CARLOS MOURA MURTA FILHO		Nº 79			Andar		Complemento 302				
Bairro		Cidade LAGOA SANTA			UF MG		CEP		Latitude	Longitude	
Caracterização da Região											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Comercial ☐ Industrial		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação Pública ☐ Gás Canalizado				Restritivos: ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Segurança ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Centro ☐ Comercial ☐ Escola ☒ Ônibus ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Rede Bancária ☒ Clínicas/Hospitais		Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial Limites do Bairro				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Metrô ☐ Vista Permanente			
Terreno											
Topografia ☐ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		☒ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☒ Regular (Geométrico) ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 0,155711 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m					
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:				
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo											
Condomínio / Imóvel Avaliando											
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando											
Nº Andares/Pavimentos:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ 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			
Infraestrutura do Edifício ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins											
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga Autônoma ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo		☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 3 Ano Construção		
Estado Conservação Imóvel ☒ Bom ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção			Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Mínimo								
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Nº Banheiros: 1				
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios 1			
Dimensões Área Privativa: 68,22 m² Área Comum (m²): 17,96 m² Área Total (m²): 86,18 m² Área Averbada: 86,18 m² Área não Averbada m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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?

☒Sim

☐Não

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 18/10/2019

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna.

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?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna.

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?

☐

☒

Observações Finais

Para esta avaliação foram fornecidos os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna. Área considerada para cálculo fornecida em matrícula. Idade aparente de 3 anos e estados de conservação aparente novo/regular.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro VIA 6

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM IMPERIAL

Cidade LAGOA SANTA

UF MG

CEP 33400-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações LMA Empreendimentos Imobiliários Ltda

Telefone (31) 7580-0593

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 259.000,00

Data Venda / Oferta 18/10/2019

Valor m² R\$ 3.700,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro VIA 6

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM IMPERIAL

Cidade LAGOA SANTA

UF MG

CEP 33400-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Casa Mineira Imóveis

Telefone (31) 2533-3000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 199.000,00

Data Venda / Oferta 18/10/2019

Valor m² R\$ 3.685,19

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 54,00

Área Privativa 54

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro VIA 6

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM IMPERIAL

Cidade LAGOA SANTA

UF MG

CEP 33400-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Casa Mineira Imóveis

Telefone (31) 2533-3000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 18/10/2019

Valor m² R\$ 4.081,63

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 49,00

Área Privativa 49

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro AV JOAQUINA DE PAULA CORREA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro RECANTO DA LAGOA

Cidade LAGOA SANTA

UF MG

CEP 33400-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Bela Vista Imoveis e Empreendimentos

Telefone (31) 98823-5848

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 285.000,00

Data Venda / Oferta 18/10/2019

Valor m² R\$ 4.191,18

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 68,00

Área Privativa 68

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R CAICARA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILA PINTO COELHO

Cidade LAGOA SANTA

UF MG

CEP 33400-000

Latitude -19.624885

Longitude -43.899632

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Citi Imóveis Imobiliária Ltda

Telefone (31) 98479-9472

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 215.000,00

Data Venda / Oferta 18/10/2019

Valor m² R\$ 3.583,33

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	70,00	259.000,00	3.700,00	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	3.363,30	
Amostra 2	54,00	199.000,00	3.685,19	0,9000	0,9400	1,0000	1,0000	3.117,67	
Amostra 3	49,00	200.000,00	4.081,63	0,9000	0,9200	1,0000	1,0500	3.548,57	
Amostra 4	68,00	285.000,00	4.191,18	0,9000	1,0000	1,0000	0,9600	3.621,18	
Amostra 5	60,00	215.000,00	3.583,33	0,9000	0,9700	1,0183	1,0000	3.185,49	
Fatores:								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.367,24
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno								Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.357,07 Valor Máximo 4.377,41

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 68,22	Valor m²: R\$ 3.367,23	Valor Edificação: R\$ 230.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 171.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 230.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 230.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 230.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta 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
38544	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 230.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa UON

Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada

CREA / CAU 1969854

Local e Data

São Paulo

18/10/2019



"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/10/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/10/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição Logradouro
Data Foto 18/10/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 18/10/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 18/10/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição Condomínio
Data Foto 18/10/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5

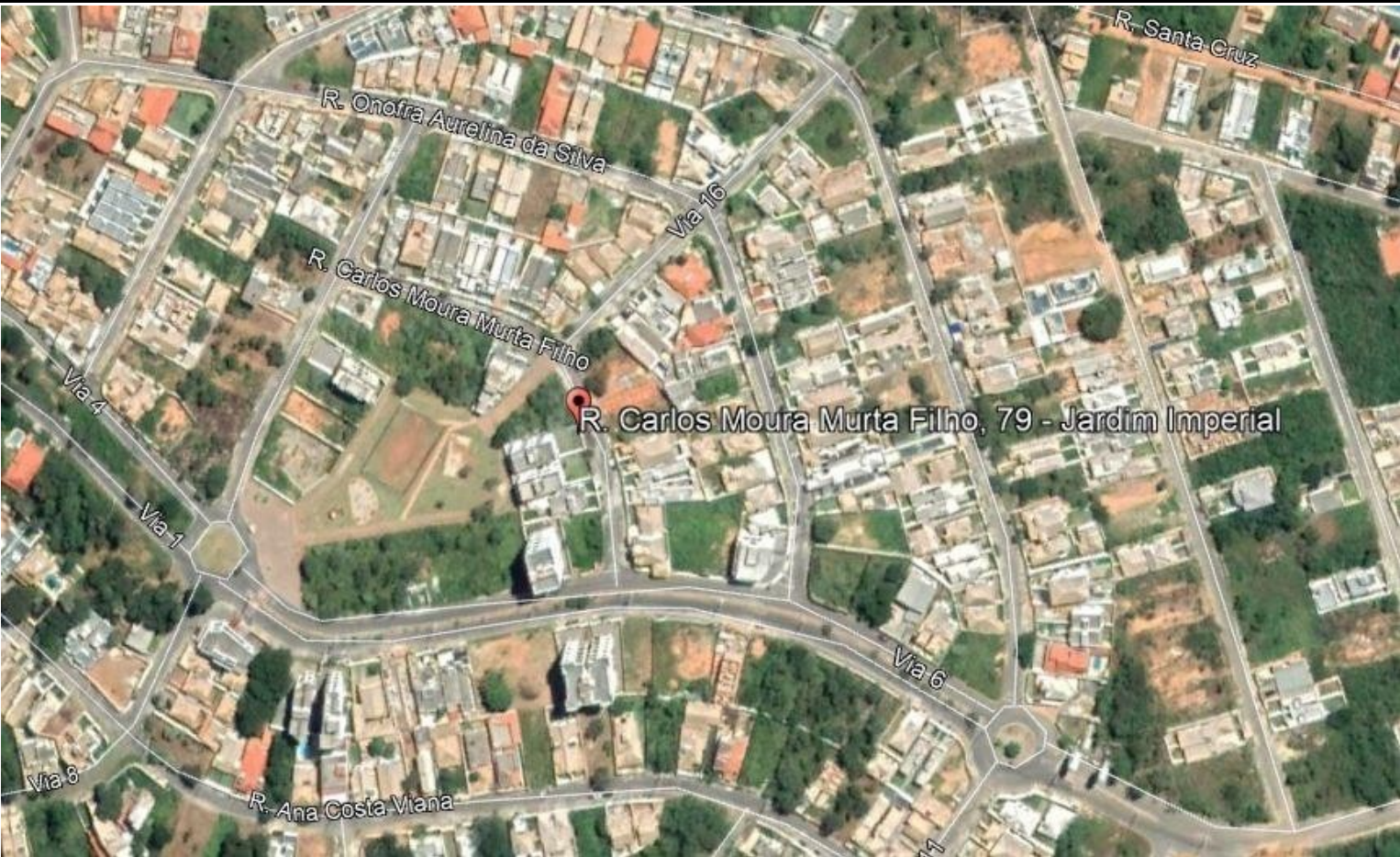


Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa