Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GEORGIANE GONTIJO DE OLIVEIRA	**Nº CPF / CNPJ** 06683366683	**Nome Empreendimento** RESIDENCIAL BILBAO
Valor Compra Venda R$ 175.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno** 4747230010383

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório:** 1	**Matrícula:** 146940			
Logradouro R MAR EGEU	**Nº** 30	**Andar**	**Complemento** BL A AP 301 A		
Bairro LARANJEIRAS	**Cidade** UBERLANDIA	**UF** MG	**CEP** 38410-267	**Latitude** -18.958880	**Longitude** -48.245530

Caracterização da Região

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação Pública
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos:
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Escola
- [x] Segurança
- [x] Ônibus
- [ ] Rede Bancária
- [ ] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[x] Crescente	[ ] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[ ] Mais de 75%	[x] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro

Padrão da Região:
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo
- [x] Normal
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [ ] Regular (Geométrico)
- [x] Irregular

Dimensões

Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: ____ m

Fração Ideal: 0,424000 % Fundos ____ m Lado Esquerdo: ____ m

Tipo de Implantação
- [x] 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
- [x] Normal
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo

Estado Conservação Edifício
- [x] Bom
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Edifício

[ ] Playground	[ ] Gerador	[ ] Salão de Festas	[ ] Loja de Conveniência	[ ] Lavanderia Coletiva	[ ] Depósito Individual
[ ] Churrasqueira	[ ] Pista de Cooper	[ ] Sala de Jogos	[x] Interfone	[ ] Quadra Esportiva	[ ] Vigilância Eletrônica
[ ] Sauna	[ ] Piscina	[ ] Sala de Ginástica	[ ] TV a Cabo	[ ] TV Satélite	[ ] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [ ] Casa
- [x] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga Autônoma
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Indício Ocupação Imóvel
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel
- [ ] Bom
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção

Padrão Acabamento Imóvel
- [ ] Alto
- [ ] Normal
- [ ] Baixo
- [ ] Mínimo

Uso Imóvel: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Nº Banheiros:** 1

Fachada Pintura	**Esquadrias** Ferro	**Nº Andares do Imóvel Avaliando** 1	**Nº Dormitórios** 1

Dimensões

Área Privativa: 60,04 m² Área Comum (m²): 15,15 m² Área Total (m²): 87,19 m²

Área Averbada: ____ m² Área não Averbada ____ m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1 **Descobertas** 0 **Privativas** 1

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [ ] Norte
- [x] 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

Data da Vistoria: 28/02/2020

	Sim	Não
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.		
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.		
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.		
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.		
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.		
10) O imóvel possui características uni-familiares?	☐	☒
Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.		
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	☒	☐
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	☒	☐
13) O imóvel apresenta condições de habitalidade?	☐	☒
Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.		
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno

1	**Logradouro** R ARAGON	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro LARANJEIRAS	**Cidade** UBERLANDIA	**UF** MG	**CEP** 38410-729	**Latitude** -18.964256	**Longitude** -48.248639
	Descrição Apartamentos			**Fonte de Informações** IMOVEIS RONY		**Telefone** (34) 99123-1735
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Nº Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Ótimo					
	Valor Venda / Oferta R$ 147.000,00	**Data Venda / Oferta** 02/03/2020	**Valor m²** R$ 2.882,35	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 51,00					
	Área Privativa 51	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			
2	**Logradouro** AV DO CORINTO	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro LARANJEIRAS	**Cidade** UBERLANDIA	**UF** MG	**CEP** 38410-275	**Latitude** -18.957140	**Longitude** -48.249840
	Descrição Apartamentos			**Fonte de Informações** JVN IMOVEIS		**Telefone** (34) 3226-5851
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 2	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Muito Bom					
	Valor Venda / Oferta R$ 265.000,00	**Data Venda / Oferta** 02/03/2020	**Valor m²** R$ 3.785,71	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 70,00					
	Área Privativa 70	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			
3	**Logradouro** AV DO CORINTO	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro LARANJEIRAS	**Cidade** UBERLANDIA	**UF** MG	**CEP** 38410-275	**Latitude** -18.957140	**Longitude** -48.249840
	Descrição Apartamentos			**Fonte de Informações** ALIANÇA IMOVEIS		**Telefone** (34) 3219-0110
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Ótimo					
	Valor Venda / Oferta R$ 245.000,00	**Data Venda / Oferta** 02/03/2020	**Valor m²** R$ 3.402,78	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 72,00					
	Área Privativa 72	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			
4	**Logradouro** AV DO CORINTO	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro LARANJEIRAS	**Cidade** UBERLANDIA	**UF** MG	**CEP** 38410-275	**Latitude** -18.957140	**Longitude** -48.249840
	Descrição Apartamentos			**Fonte de Informações** PROSPECT IMOVEIS		**Telefone** (34) 3217-0101
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Ótimo					
	Valor Venda / Oferta R$ 240.000,00	**Data Venda / Oferta** 02/03/2020	**Valor m²** R$ 3.428,57	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 70,00					
	Área Privativa 70	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			
5	**Logradouro** AV IRAQUE	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro LARANJEIRAS	**Cidade** UBERLANDIA	**UF** MG	**CEP** 38410-521	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Apartamentos			**Fonte de Informações** SPINI IMOVEIS E ADMINISTRADORA		**Telefone** (34) 3238-1616
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Nº Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 8	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Muito Bom					
	Valor Venda / Oferta R$ 270.000,00	**Data Venda / Oferta** 02/03/2020	**Valor m²** R$ 3.253,01	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 83,00					
	Área Privativa 83	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			

Tabela de homogenização

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	51,00	147.000,00	2.882,35	0,9000	1,0000	0,9411	0,9600	2.343,67
Amostra 2	70,00	265.000,00	3.785,71	0,9000	1,0000	0,9519	1,0400	3.372,99
Amostra 3	72,00	245.000,00	3.402,78	0,9000	1,0000	0,9411	1,0500	3.026,23
Amostra 4	70,00	240.000,00	3.428,57	0,9000	1,0000	0,9411	1,0400	3.020,12
Amostra 5	83,00	270.000,00	3.253,01	0,9000	0,9500	1,0000	1,0400	2.892,58
				MÉDIAS DAS AMOSTRAS				2.931,12
				Saneamento das Amostras (+/-30%)				Valor Minimo 2.051,78
								Valor Máximo 3.810,45

Fatores:
(1) - Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Área

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 60,04	Valor m²: R$ 2.914,72	Valor Edificação: R$ 175.000,00
Valor de Liquidez: R$ 127.000,00	Valor Imóvel:	R$ 175.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R$ 175.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 175.000,00	Valor por extenso: cento e setenta e cinco mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
146940	0	Indefinido				

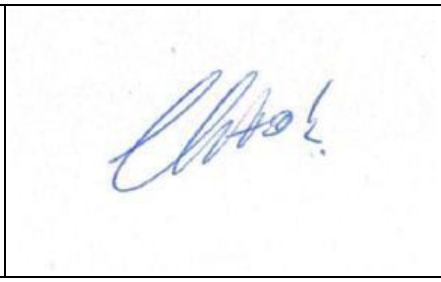
Valor Imóvel	R$ 175.000,00	Valor por extenso: cento e setenta e cinco mil reais

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
02/03/2020



"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 imóvelavaliado, 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
Data Foto 28/02/2020

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 28/02/2020

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 28/02/2020

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/02/2020

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/02/2020

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/02/2020

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/02/2020

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/02/2020

Fotos da Amostra 1

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 02/03/2020

Fotos da Amostra 2

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 02/03/2020

Fotos da Amostra 3

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 02/03/2020

Fotos da Amostra 4

Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 02/03/2020

Fotos da Amostra 5

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 02/03/2020

Imagem - Mapa

Representação: Mapa