



Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

RENATO EMILIO FRANÇA NIEDERAUER

Nº CPF / CNPJ

00887151671

Nome Empreendimento

EDIFÍCIO GERMANY

Valor Compra Venda

R\$ 780.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno

3523.23000.018-8

Proprietário / Construtora

Nº Cartório:

3

Matrícula:

99.002

Logradouro

R CASTELO LAMEGO

Nº

437

Andar

Complemento

AP 401

Bairro

CASTELO

Cidade

BELO HORIZONTE

UF

MG

CEP

31330-130

Latitude

-19.880427

Longitude

-43.997293

Caracterização da Região

Região

☒Residencial

☐Industrial

☐Comercial

☐Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura

☒Água

☒Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação Pública

☒Pavimentação

☐Esgoto Pluvial

☒Telefone

☐Gás Canalizado

☐Fossa

☐Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos:

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários

☐Metrô

☐Centro Comercial

☒Escola

☒Segurança

☒Ônibus

☒Rede Bancária

☒Lazer

☒Coleta de Lixo

☐Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☐Shopping

☒Parque

☐Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☒Mais de 75%

☐25% - 75%

☐Menos de 25%

Tendência do Uso do Terreno

☐Comercial

☐Industrial

☐Residencial

Limites do Bairro

BAIRRO OURO PRETO E BAIRRO PAQUETÁ

Padrão da Região:

☐Alto

☒Médio-alto

☐Baixo

☐Médio

☐Médio-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia

☒Plana

☐Desnível Pronunciado

☐Active

☐Declive

Formato

☒Regular

☐Irregular

Dimensões

Área (em m²):

420,00

m²

Testada (Frente):

14,00

m

Lado Direito:

m

Fração Ideal:

0,179734

%

Fundos:

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

S/ VISTORIA

Condomínio / Imóvel Avaliado

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado

Nº Andares Tipo:

6

Unidades Por Andar:

1

Nº Total de Unidades:

5

Nº de Elevadores:

1

Valor Condomínio:

☐Por Mês

☐Por Ano

Descrição dos Andares

01 NÍVEL TÉRREO COM HALL SOCIAL E GARAGEM, 01 NÍVEIS DE APARTAMENTOS E 01 NÍVEL DE COBERTURA DÚPLEX.

Uso do Condomínio:

Residencial

Padrão de Construção do Condomínio

☐Alto

☒Médio-alto

☐Médio

☐Médio-baixo

☐Baixo

Estado Conservação Condomínio

☐Bom

☒Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Imóvel

☐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 Avaliado

☐Casa

☒Apartamento

☐Galpão

☐Sobrado

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Outro - Descrever Abaixo

Índicio Ocupação Imóvel

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente

Anos

8

Ano Construção

2008

Estado Conservação Imóvel

☐Bom

☒Regular

☐Ruim

☐Em Construção

Padrão Acabamento Imóvel

☐Alto

☒Normal

☐Baixo

☐Mínimo

Uso Imóvel:

Residencial

Fechamento das Paredes:

Fachada

CERÂMICA/GRANITO

Esquadrias

Alumínio

Nº Andares do Imóvel Avaliado

1

Nº Dormitórios

4

Dimensões

Área Privativa:

160,73

m²

Área Comum (m²):

73,10

m²

Área Total (m²):

233,83

m²

Área Averbada:

233,83

m²

Área não Averbada

0

m²

Nº Vagas Cobertas

Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2

Face Imóvel

☐Sul

☐Norte

☐Leste

☐Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Piso

Parede

Forro / Teto

Sala de Estar / Visitas

1

GRANITO

REBOCO/MASSA

FORRO GESSO

Lavabo

1

GRANITO

CERÂMICA

FORRO GESSO

Suíte

1

TÁBUA CORRIDA

REBOCO/MASSA

REBOCO/MASSA

Banheiro Suíte

1

GRANITO

CERÂMICA

FORRO GESSO

Dormitório

3

TÁBUA CORRIDA

REBOCO/MASSA

REBOCO/MASSA

Banheiro Social

1

GRANITO

CERÂMICA

FORRO GESSO

Cozinha

1

GRANITO

CERÂMICA

REBOCO/MASSA

Área de Serviço Coberta

1

GRANITO

CERÂMICA

FORRO GESSO

Dormitório Empregada

1

PORCELANATO

REBOCO/MASSA

REBOCO/MASSA

Banheiro de Empregada

1

PORCELANATO

CERÂMICA

FORRO GESSO

Varanda / Sacada

1

GRANITO

CERÂMICA

FORRO GESSO

Garagem

2

CIMENTADO

REBOCO

LAJE CONCRETO APARENTE

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: 07/11/2017

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

☒

☐

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

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL VISTORiar O IMÓVEL, NO MOMENTO DA VISTORIA NÃO HAVIA NINGUÉM NO LOCAL.

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

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL VISTORiar O IMÓVEL, NO MOMENTO DA VISTORIA NÃO HAVIA NINGUÉM NO LOCAL.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL VISTORiar O IMÓVEL, NO MOMENTO DA VISTORIA NÃO HAVIA NINGUÉM NO LOCAL.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL VISTORiar O IMÓVEL, NO MOMENTO DA VISTORIA NÃO HAVIA NINGUÉM NO LOCAL.

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

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL VISTORiar O IMÓVEL, NO MOMENTO DA VISTORIA NÃO HAVIA NINGUÉM NO LOCAL.

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

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL VISTORiar O IMÓVEL, NO MOMENTO DA VISTORIA NÃO HAVIA NINGUÉM NO LOCAL.

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?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

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 habitabilidade?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação?

☒

☐

Observações Finais

1) DESTINAÇÃO/FINALIDADE DO IMÓVEL: RESIDENCIAL, IMÓVEL HABITADO, IDADE APARENTE 8 ANOS, ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR;2) NÃO FOI REALIZADA ANÁLISE QUANTO À LEGITIMIDADE DA DOCUMENTAÇÃO JURÍDICA DO BEM, NEM A REALIZAÇÃO DE ESTUDOS AUDITORAIS, EXAMES, MEDIÇÕES E INSPEÇÕES PRÉVIAS PARA OS DESENVOLVIMENTOS DOS TRABALHOS;3) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: AS CARACTERÍSTICAS E OS ATRIBUTOS DOS DADOS PESQUISADOS QUE EXERCEM INFLUÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS VALORES FORAM PONDERADOS POR ESTATÍSTICA DESCRITIVA, PARA 4) ATENDIMENTO A EXIGÊNCIA DO BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, RESPEITADOS OS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO DEFINIDOS NA NBR-14653 da ABNT;5) FATORES UTILIZADOS NA HOMOGENIZAÇÃO: FONTE (Fs), ANDAR (Ff), VAGA (Fps), PADRÃO (Fc), IDADE APARENTE (Fasc), FÍSICO (UNIDADES POR ANDAR - Fp), ÁREA (LAZER), E TRANSPOSIÇÃO (Fi);6) A FRENTE (TESTADA) DO TERRENO FOI ESTIMADA, A MEDIDA NÃO CONSTA NA DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA.7) NÃO FOI REALIZADA A VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL, NO MOMENTO DA VISTORIA NÃO HAVIA NINGUÉM NO LOCAL. O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL FOI CONSIDERADO REGULAR.;8) TODAS AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL FORAM BASEADAS EM INFORMAÇÕES RETIRADAS DE UM SITE DE LEILÕES (FRAZÃO LEILÕES) ONDE O IMÓVEL ESTAVA SENDO LEILOADO EM 2016, ATRAVÉS DA DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA, ATRAVÉS DE LAUDO ANTERIOR REALIZADO EM OUTUBRO DE 2016 E ATRAVÉS DE IMÓVEIS SIMILARES OFERTADOS NA REGIÃO.

Amostras:					Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno							
1	Logradouro R CASTELO DE ALCAZAR		Nº 173		Andar 4º ANDAR		Complemento AP 401		Proximidade do Imóvel km			
	Bairro CASTELO		Cidade BELO HORIZONTE		UF MG		CEP 31330-310		Latitude -19.874920		Longitude -44.000170	
	Descrição CÓDIGO: 48532 - SALA PARA 03 AMBIENTES, 04 DORMITÓRIOS SENDO 02 SUÍTES 01 MASTER E OUTRA JÚNIOR, 01 BANHO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA, VARANDA GOURMET COM CHURRASQUEIRA, 02 VAGAS DE GARAGEM. PISOS: PORCELANATO E GRANITO. ELEVADOR. 01 APARTAMENTO POR ANDAR.					Fonte de Informações CEU LAR NRTIMÓVEIS			Telefone (31) 3293-3434			
	Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas 2		Nº Dormitórios 4		Idade Aparente 6		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 700.000,00	Data Venda / Oferta 08/11/2017		Valor m² R\$ 4.035,51		Padrão Médio-alto		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 173,00
	Área Privativa 173.46				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R CASTELO LAMEGO		Nº 173		Andar 7º ANDAR		Complemento AP 702		Proximidade do Imóvel km			
	Bairro CASTELO		Cidade BELO HORIZONTE		UF MG		CEP 31330-130		Latitude -19.878568		Longitude -43.995896	
	Descrição CÓDIGO: 410319 - SALA PARA 02 AMBIENTES, LAVABO, 04 DORMITÓRIOS SENDO 02 SUÍTES 01 MASTER COM CLOSET E HIDROMASSAGEM E OUTRA JÚNIOR, E 02 SEMI-SUÍTES, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, BANHO DE EMPREGADA, VARANDA GOURMET COM CHURRASQUEIRA, 04 VAGAS DE GARAGEM. PISOS: GRANITO, PORCELANATO E LAMINADO DE MADEIRA. ELEVADOR E ÁREA DE LAZER. 02 APARTAMENTOS POR ANDAR.					Fonte de Informações CEU LAR NRTIMÓVEIS			Telefone (31) 3293-3434			
	Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas 4		Nº Dormitórios 4		Idade Aparente 3		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Muito Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 798.000,00	Data Venda / Oferta 08/11/2017		Valor m² R\$ 5.824,82		Padrão Médio-alto		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 137,05
	Área Privativa 137.05				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R CONSTANTINO SIQUEIRA DOS SANTOS		Nº 20		Andar 2º ANDAR		Complemento AP 203		Proximidade do Imóvel km			
	Bairro PAQUETA		Cidade BELO HORIZONTE		UF MG		CEP 31330-604		Latitude -19.881428		Longitude -43.992642	
	Descrição CÓDIGO: 626186 - SALA AMPLA, VARANDA, 04 DORMITÓRIOS SENDO 01 SUÍTE,BANHO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, 02 VAGAS DE GARAGEM. PISOS: PORCELANATO E LAMINADO DE MADEIRA. ELEVADOR E ÁREA DE LAZER. 02 APARTAMENTOS POR ANDAR.					Fonte de Informações CEU LAR NRTIMÓVEIS			Telefone (31) 3293-3434			
	Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas 2		Nº Dormitórios 4		Idade Aparente 0		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Ótimo	
	Valor Venda / Oferta R\$ 890.000,00	Data Venda / Oferta 08/11/2017		Valor m² R\$ 6.180,56		Padrão Médio-alto		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 144,00
	Área Privativa 144				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R ELSON NUNES DE SOUZA		Nº 490		Andar 2º ANDAR		Complemento AP 203		Proximidade do Imóvel km			
	Bairro CASTELO		Cidade BELO HORIZONTE		UF MG		CEP 30840-530		Latitude -19.890562		Longitude -43.994241	
	Descrição CÓDIGO: 615117 - SALA PARA 02 AMBIENTES, LAVABO, VARANDA, 04 DORMITÓRIOS SENDO 01 SUÍTE,BANHO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, 02 VAGAS DE GARAGEM. PISOS: PORCELANATO, GRANITO E LAMINADO DE MADEIRA. ELEVADOR E ÁREA DE LAZER. 04 APARTAMENTOS POR ANDAR.					Fonte de Informações PROLAR NETIMÓVEIS			Telefone (31) 3301-6666			
	Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas 2		Nº Dormitórios 4		Idade Aparente 0		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Ótimo	
	Valor Venda / Oferta R\$ 695.000,00	Data Venda / Oferta 08/11/2017		Valor m² R\$ 5.791,67		Padrão Médio-alto		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 120,00
	Área Privativa 120				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R CONCEICAO APARECIDA AUGSTEN		Nº 265		Andar 3º ANDAR		Complemento AP 300		Proximidade do Imóvel km			
	Bairro CASTELO		Cidade BELO HORIZONTE		UF MG		CEP 30840-400		Latitude -19.891371		Longitude -43.998821	
	Descrição CÓDIGO: 582653 - APARTAMENTO TIPO COM SALA PARA 04 AMBIENTES, SALA DE JANTAR COM 02 VARANDAS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA, 04 DORMITÓRIOS SENDO 01 SUÍTE E BANHO SOCIAL, PISOS: GRANITO, PORCELANATO E TÁBUA CORRIDA. 04 VAGAS DE GARAGEM. SALÃO DE FESTAS E ELEVADOR. 01 APARTAMENTO POR ANDAR, S					Fonte de Informações PROLAR NETIMÓVEIS			Telefone (31) 3479-8888			
	Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas 4		Nº Dormitórios 4		Idade Aparente 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Muito Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.000.000,00	Data Venda / Oferta 08/11/2017		Valor m² R\$ 3.906,25		Padrão Médio-alto		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 256,00
	Área Privativa 256				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			

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)	(7)	(8)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	173,00	700.000,00	4.035,51				0,9	1	1	1,04	0,96	1,05	1	1	3.807,46	
Amostra 2	137,05	798.000,00	5.824,82				0,9	0,9	0,94	1	0,94	1,05	0,95	1,02	4.241,66	
Amostra 3	144,00	890.000,00	6.180,56				0,9	1	1,04	1	1,0	0,92	1,08	0,95	6.126,77	
Amostra 4	120,00	695.000,00	5.791,67				0,9	1	1,04	1,08	0,92	1,05	0,95	1,02	5.480,30	
Amostra 5	256,00	1.000.000,00	3.906,25				0,9	0,9	1,02	1,08	1,06	1	0,98	1	3.620,77	
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS								4.655,39	
(1) - Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Andar, (4) - Transposição, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Padrão de Construção, (7) - Área, (8) - Físico							Saneamento das Amostras (+/-30%)								Valor Mínimo	3.258,77
															Valor Máximo	6.052,01

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 420,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 160,73	Valor m²: R\$ 4.655,39	Valor Edificação: R\$ 748.260,83
Valor de Liquidez: R\$ 553.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 748.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 748.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento					
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real			
Valor Edificação	R\$ 748.260,83	Valor por extenso: setecentos e quarenta e oito mil e duzentos e sessenta reais e oitenta e três centavos			
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real			
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real			
Unidades Autônomas					
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor
99.002	0	Indefinido		0,00	R\$ 0,00
Valor Imóvel	R\$ 748.000,00	Valor por extenso: setecentos e quarenta e oito mil reais			
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador					
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:					
Nome da Empresa ENGENHARIA AVALIPER			Nome do Avaliador IARA CRISTINA KNUPP REZENDE	CREA / CAU 72417/D	
Local e Data BELO HORIZONTE 09/11/2017					

"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 Descrição Data Foto 07/11/2017	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 07/11/2017	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 07/11/2017
		
Representação Identificação Numérica Descrição PRÉDIO Data Foto 07/11/2017		
Fotos da Amostra 1		
Fotos da Amostra 2		
Fotos da Amostra 3		
Fotos da Amostra 4		
Fotos da Amostra 5		

Imagem - Mapa



Representação: Mapa