



Laudo de avaliação de imóveis

Identificação do Imóvel									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JUNIO MEDINA DE SOUZA MOREIRA				Nº CPF / CNPJ 01624508693			Nome Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 0097.23001.241-6		
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 1			Matrícula: 52037		
Logradouro R DR OVIDIO DE ABREU				Nº 2395			Andar		Complemento CS 1
Bairro ANTONIO CAMBRAIA				Cidade JUATUBA			UF MG		CEP 35675-000 Latitude -19.952962 Longitude -44.330696
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 Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro				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 ☐ Declive ☐ Desnível Pronunciado ☐ Declive			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 108,97 m² Testada (Frente): 8,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: _____ % 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									
Condomínio / Imóvel Avaliado									
Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado									
Nº Andares Tipo:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição dos Andares		Uso Condomínio:		Padrão de Construção do Condomínio ☐ Alto ☐ Médio-alto ☐ Médio ☐ Médio-baixo ☐ Baixo			Estado Conservação Condomínio ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Imóvel ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliado ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Anos 10 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel ☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Normal ☒ Baixo ☐ Mínimo
Uso Imóvel: Residencial						Fechamento das Paredes: Alvenaria			
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1			Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 63,49 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 63,49 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²				Nº Vagas Cobertas Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste		
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Piso		Parede		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: 28/10/2017

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

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?

☒

☐

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

☐

☒

Não foi possível verificar

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?

☐

☒

Não foi possível verificar

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

Para avaliação foram facultados os seguintes documentos legais: IPTU e Matrícula. Por se tratar de uma vistoria externa para efeitos de cálculo foram considerados as áreas das documentações. O imóvel se localiza na rua Dr. Ovidio de Abreu, nº 2395 no bairro Cidade Sateelite II na cidade de Juatuba - MG. No ato da vistoria não foi identificado nenhuma melhoria da infraestrutura na região.

Amostras:

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

1

Logradouro R DR OVIDIO DE ABREU

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro CIDADE SATELITTE II

Cidade JUATUBA

UF MG

CEP 35675-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Lopes Contagem

Telefone (31) 3397-5628

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 1

Nº Dormitórios 3

Idade Aparente 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$
153.000,00

Data Venda /
Oferta 30/10/2017

Valor m² R\$ 2.409,83

Padrão Baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 63,49

Área Privativa 63.49

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R MARIO TEIXEIRA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro CIDADE SATELITE

Cidade JUATUBA

UF MG

CEP 35675-000

Latitude -19.955543

Longitude -44.338064

Descrição Casa

Fonte de Informações Corretor

Telefone (31) 3535-8632

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 2

Nº Dormitórios 2

Idade Aparente 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$
150.000,00

Data Venda /
Oferta 30/10/2017

Valor m² R\$ 2.727,27

Padrão Baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 55,00

Área Privativa 55

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R DR OVIDIO DE ABREU

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro CIDADE SATELITE

Cidade JUATUBA

UF MG

CEP 35675-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações RG NETIMÓVEIS

Telefone (31) 3397-5124

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 1

Nº Dormitórios 2

Idade Aparente 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$
125.000,00

Data Venda /
Oferta 28/10/2017

Valor m² R\$ 1.893,94

Padrão Baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 66,00

Área Privativa 66

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R BELO HORIZONTE

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro CIDADE SATELITE

Cidade JUATUBA

UF MG

CEP 35675-000

Latitude -19.953484

Longitude -44.330780

Descrição Casa

Fonte de Informações JUATUBA IMOVEIS

Telefone (31) 3535-8632

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 1

Nº Dormitórios 2

Idade Aparente 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$
150.000,00

Data Venda /
Oferta 31/10/2017

Valor m² R\$ 2.142,86

Padrão Baixo

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) 70

5

Logradouro R BELO HORIZONTE

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro CIDADE SATELITE

Cidade JUATUBA

UF MG

CEP 35675-000

Latitude -19.953484

Longitude -44.330780

Descrição Casa

Fonte de Informações JUATUBA IMOVEIS

Telefone (31) 3535-8632

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 3

Nº Dormitórios 2

Idade Aparente 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$
160.000,00

Data Venda /
Oferta 28/10/2017

Valor m² R\$ 2.666,67

Padrão Baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	63,49	153.000,00	2.409,83	0,9000	1,0000	1,0000	2.168,85
Amostra 2	55,00	150.000,00	2.727,27	0,9000	0,9600	0,9100	2.144,29
Amostra 3	66,00	125.000,00	1.893,94	0,9000	1,0100	0,9200	1.583,86
Amostra 4	70,00	150.000,00	2.142,86	0,9000	1,0200	0,9200	1.809,77
Amostra 5	60,00	160.000,00	2.666,67	0,9000	0,9900	0,9200	2.185,92
Fatores:							
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação							
							MÉDIAS DAS AMOSTRAS
							1.978,54
							Saneamento das Amostras (+/-30%)
							Valor Mínimo
							1.384,98
							Valor Máximo
							2.572,10

Cálculo Valor Avaliação					
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 63,49		Valor m²: R\$ 1.978,00		Valor Edificação: R\$ 125.583,22	
Valor de Liquidez: R\$ 88.200,00		Valor Imóvel:		R\$ 125.583,22	
		Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 126.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento					
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real			
Valor Edificação	R\$ 126.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e seis 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
52037	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 126.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e seis 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 31/10/2017					

"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 28/10/2017



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/10/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/10/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/10/2017



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 28/10/2017

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa