

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ERICKSON DE ALMEIDA SILVA		Nº CPF / CNPJ 01284545636	Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Paraíso	
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 073108230010168	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 30714	
Logradouro AV CARLOS CHAGAS		Nº 443	Andar	Complemento AP 102
Bairro/Setor CIDADE NOBRE		Cidade IPATINGA	UF MG	CEP 35162-359 Latitude -19.466212 Longitude -42.558628

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 11,390000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> 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 de Pavimentos:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins				
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 25 Ano Construção
		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes:		Total de Banheiros: 1
Fachada Principal Pintura		Esguadrías Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1
Dimensões Área Privativa: 98,01 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 98,01 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> 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:		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Observações Finais

Imóvel localizado por identificação numérica de loja térrea, visto que não possui numeração na sua fachada. Vistoria realizada apenas externamente.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro 0	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade IPATINGA	UF MG	CEP 35162-000	Latitude 0
	Descrição APTO		Fonte de Informações ALEX IMÓVEIS		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35
	Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00	Data Venda / Oferta 21/09/2021	Valor m² R\$ 2.321,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 112		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 75
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 112,00
2	Logradouro 0	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade IPATINGA	UF MG	CEP 35162-000	Latitude 0
	Descrição APTO		Fonte de Informações DOMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 21/09/2021	Valor m² R\$ 1.855,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 97		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 75
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 97,00
3	Logradouro 0	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade IPATINGA	UF MG	CEP 35162-000	Latitude 0
	Descrição APTO		Fonte de Informações DIFERENCIAL IMÓVEIS		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00	Data Venda / Oferta 21/09/2021	Valor m² R\$ 1.984,73	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 131		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 75
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 131,00
4	Logradouro 0	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade IPATINGA	UF MG	CEP 35162-000	Latitude 0
	Descrição APTO		Fonte de Informações MORADIA IMOBILIÁRIA		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 21/09/2021	Valor m² R\$ 2.253,87	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 97.61		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 75
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 97,61
5	Logradouro 0	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade IPATINGA	UF MG	CEP 35162-000	Latitude 0
	Descrição APTO		Fonte de Informações IPATINGA IMÓVEIS		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 365.000,00	Data Venda / Oferta 21/09/2021	Valor m² R\$ 3.379,63	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 108		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 75
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 108,00


Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação:			Grau de Precisão:							
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores			Método de Computação: Multiplicativo							
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)						Homogeneização (R\$/m²)	
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)		
Amostra 1	112,00	260.000,00	2.321,43	0,9500	1,1000	1,1500	0,9700	1,0000	1,0000	2.706,09
Amostra 2	97,00	180.000,00	1.855,67	0,9500	1,0000	1,1500	0,9700	1,2500	1,0000	2.458,12
Amostra 3	131,00	260.000,00	1.984,73	0,9500	1,1000	1,0000	0,9700	1,2500	1,0000	2.514,78
Amostra 4	97,61	220.000,00	2.253,87	0,9500	1,0000	1,1500	0,9700	1,2500	1,0000	2.985,60
Amostra 5	108,00	365.000,00	3.379,63	0,9500	1,1000	1,0000	0,9400	1,0000	0,9000	2.987,83
Fatores:									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção									2.730,48	
Saneamento das Amostras (+/-30%)									Valor Mínimo	1.911,34
									Valor Máximo	3.549,63

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 98,01	Valor m²: R\$ 2.730,48	Valor Edificação: R\$ 267.614,34
Valor de Liquidez: R\$ 211.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 268.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 268.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 268.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e oito 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
30714	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 268.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e oito mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA CABERO	Nome do Avaliador VITOR VIDAL CABERO	CREA / CAU 20860
Local e Data GOIANIA 22/09/2021		

"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 Principal
Descrição

Data Foto 21/09/2021



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 21/09/2021



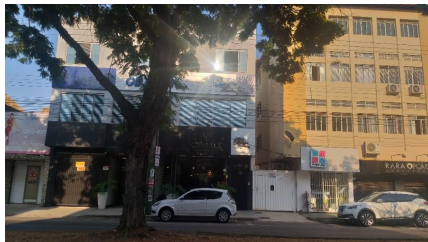
Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 21/09/2021



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 21/09/2021



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 21/09/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição

Data Foto 21/09/2021

Fotos da Amostra 1

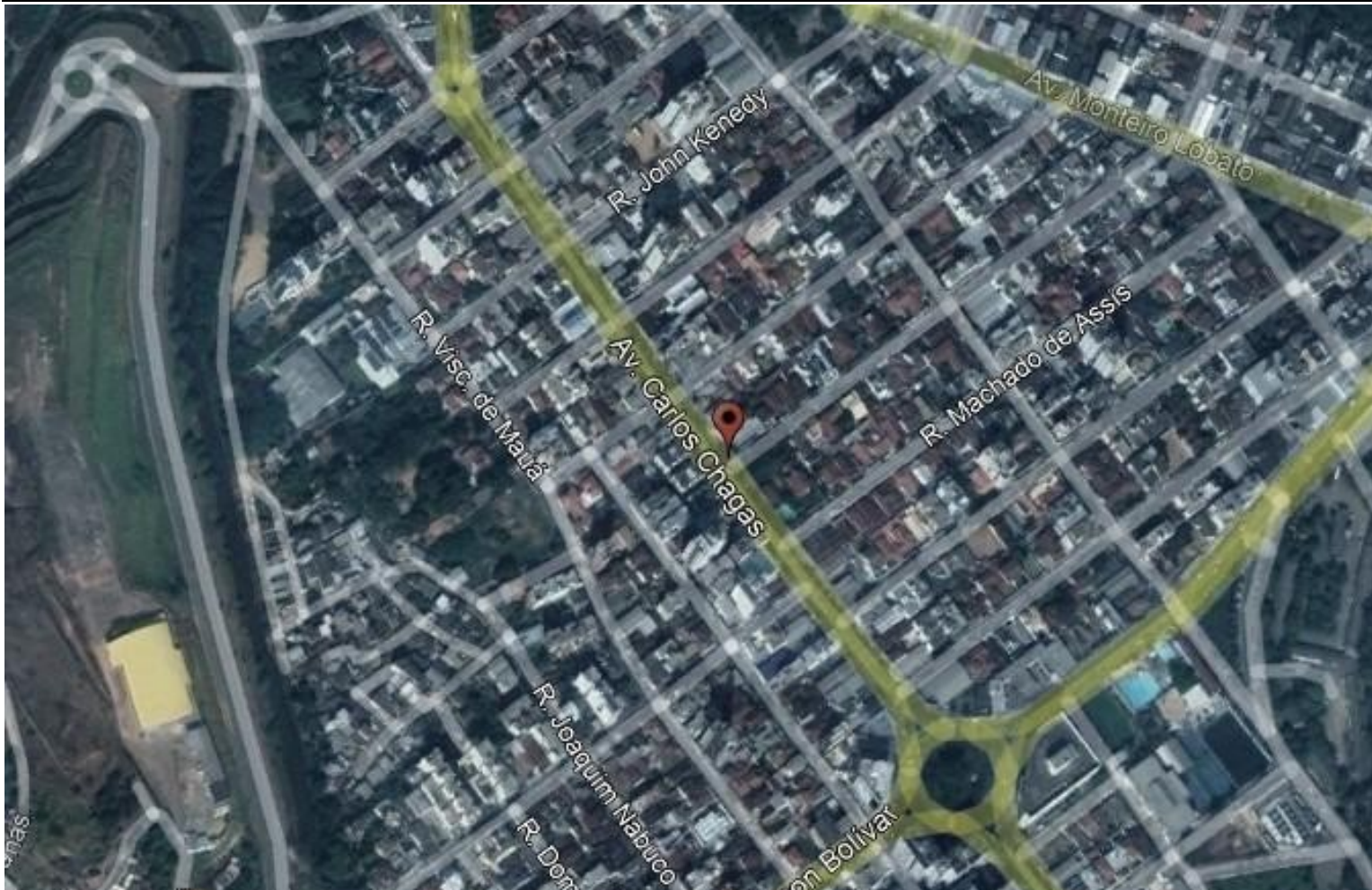
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa