

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CLAUDEMIRO FRANCISCO RAMOS DE AGUIAR		Nº CPF / CNPJ 95635777600		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 288.221,33		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 074546230011214	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 5		Matrícula 119.318	
Logradouro R ALGA VERDE		Nº 1		Andar	
Bairro/Setor JARDIM GUANABARA		Cidade BELO HORIZONTE		UF MG	
		CEP 31742-254		Latitude -19.830660	
				Longitude -43.937490	

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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input 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: 0,656500 % 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 <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> 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 5 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		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 69,30 m ² Área Comum (m ²): 38,63 m ² Área Total (m ²): 107,93 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		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

Vistoria realizada externamente, de acordo com solicitado pelo banco. Número informado na solicitação (1) diverge da documentação e constatado no local (77).

Amostras:

	Critério Utilizado:		
	<input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa	<input type="checkbox"/> Área Total (m²)	<input type="checkbox"/> Terreno
1	Logradouro 0	Nº 0	Andar
	Bairro/Setor JARDIM GUANABARA	Cidade BELO HORIZONTE	UF MG
		CEP 31742-000	Latitude 0
			Longitude 0
	Descrição APTO		Fonte de Informações Opavendi Imobiliária
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios
			Total de Banheiros
			Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
			Ano Construção
			Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 06/10/2021	Valor m² R\$ 4.142,86
			Padrão Normal//Médio
			Testada (Frente) 0,00
			Área Total do Terreno (em m²)
			Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 75
2	Logradouro 0	Nº 0	Andar
	Bairro/Setor JARDIM GUANABARA	Cidade BELO HORIZONTE	UF MG
		CEP 31742-000	Latitude 0
			Longitude 0
	Descrição APTO		Fonte de Informações Apache Buritís
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios
			Total de Banheiros
			Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
			Ano Construção
			Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 06/10/2021	Valor m² R\$ 4.000,00
			Padrão Normal//Médio
			Testada (Frente) 0,00
			Área Total do Terreno (em m²)
			Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 75
3	Logradouro 0	Nº 0	Andar
	Bairro/Setor JARDIM GUANABARA	Cidade BELO HORIZONTE	UF MG
		CEP 31742-000	Latitude 0
			Longitude 0
	Descrição APTO		Fonte de Informações Gomes Coura corretora
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios
			Total de Banheiros
			Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
			Ano Construção
			Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 06/10/2021	Valor m² R\$ 3.428,57
			Padrão Normal//Médio
			Testada (Frente) 0,00
			Área Total do Terreno (em m²)
			Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 75
4	Logradouro 0	Nº 0	Andar
	Bairro/Setor JARDIM GUANABARA	Cidade BELO HORIZONTE	UF MG
		CEP 31742-000	Latitude 0
			Longitude 0
	Descrição APTO		Fonte de Informações Ahava Corretora de imóveis
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios
			Total de Banheiros
			Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
			Ano Construção
			Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 06/10/2021	Valor m² R\$ 3.846,15
			Padrão Normal//Médio
			Testada (Frente) 0,00
			Área Total do Terreno (em m²)
			Área da Edificação (m²) 65,00
	Área Privativa 65	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 75
5	Logradouro 0	Nº 0	Andar
	Bairro/Setor JARDIM GUANABARA	Cidade BELO HORIZONTE	UF MG
		CEP 31742-000	Latitude 0
			Longitude 0
	Descrição APTO		Fonte de Informações Sollar Negocios imobiliários
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios
			Total de Banheiros
			Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
			Ano Construção
			Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 255.000,00	Data Venda / Oferta 06/10/2021	Valor m² R\$ 3.400,00
			Padrão Normal//Médio
			Testada (Frente) 0,00
			Área Total do Terreno (em m²)
			Área da Edificação (m²) 75,00
	Área Privativa 75	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 75


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)
Amostra 1	70,00	290.000,00	4.142,86
Amostra 2	70,00	280.000,00	4.000,00
Amostra 3	70,00	240.000,00	3.428,57
Amostra 4	65,00	250.000,00	3.846,15
Amostra 5	75,00	255.000,00	3.400,00
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			3.932,88
			Valor Mínimo 2.753,01
			Valor Máximo 5.112,74

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 69,30	Valor m²: R\$ 3.932,88	Valor Edificação: R\$ 272.548,58
Valor de Liquidez: R\$ 215.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 273.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 273.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 273.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e três 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
119.318	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 273.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e três 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 06/10/2021		

"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 06/10/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/10/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/10/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/10/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/10/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/10/2021

