

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DANIELA BERNARDES GOMES				Nº CPF / CNPJ 05199299697			Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 380.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 00832019080237746			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 2			Matrícula 59670				
Logradouro R DJALMA SEBASTIAO DA COSTA				Nº 275		Andar		Complemento		
Bairro/Setor ANTONIA CANDIDA I				Cidade UBERABA		UF MG		CEP 38073-045	Latitude -19.735270	Longitude -47.897498
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☐ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☐ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor 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/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 229,14 m² Testada (Frente): 11,50 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 % 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 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: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Condomínio ☐ 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 Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação ☐ Ruim		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ 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: 159,25 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 159,25 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ 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

Sim

Não

Data da Vistoria:

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?

☐

☒

IPTU não informa área edificada.

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?

☒

☐

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 possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Vistoria apenas externa, de acordo com solicitado.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro 0

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade UBERABA

UF MG

CEP 38073-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações IMOBILIARIA VISAO LTDA - EPP

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 18/06/2021

Valor m² R\$ 2.571,43

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

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade UBERABA

UF MG

CEP 38073-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações IMOBILIARIA VINCULO LIMITADA - ME

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 18/06/2021

Valor m² R\$ 1.500,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 75

3

Logradouro 0

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade UBERABA

UF MG

CEP 38073-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações IMOBILIARIA VISAO LTDA - EPP

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 18/06/2021

Valor m² R\$ 2.191,78

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 73,00

Área Privativa 73

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 75

4

Logradouro 0

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade UBERABA

UF MG

CEP 38073-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações IMOBILIARIA VISAO LTDA - EPP

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00

Data Venda / Oferta 18/06/2021

Valor m² R\$ 1.705,88

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 170,00

Área Privativa 170

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 75

5

Logradouro 0

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade UBERABA

UF MG

CEP 38073-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações IMOBILIARIA VISAO LTDA - EPP

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 18/06/2021

Valor m² R\$ 1.847,83

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 92,00

Área Privativa 92

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 75

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação:

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão:

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	70,00	180.000,00	2.571,43	0,9500	1,1000	1,1000	1,0000	2.955,86		
Amostra 2	100,00	150.000,00	1.500,00	0,9500	1,1500	1,1000	1,0500	1.892,76		
Amostra 3	73,00	160.000,00	2.191,78	0,9500	1,1000	1,1000	1,0000	2.519,45		
Amostra 4	170,00	290.000,00	1.705,88	0,9500	1,1500	1,1000	1,0500	2.152,54		
Amostra 5	92,00	170.000,00	1.847,83	0,9500	1,1000	1,1000	1,0000	2.124,08		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Padrão de Construção								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.328,94	
								Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	1.630,26
									Valor Máximo	3.027,62

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 159,25	Valor m²: R\$ 2.328,94	Valor Edificação: R\$ 370.883,70
Valor de Liquidez: R\$ 272.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 371.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 371.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 371.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e um 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
59670	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 371.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e um 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

18/06/2021



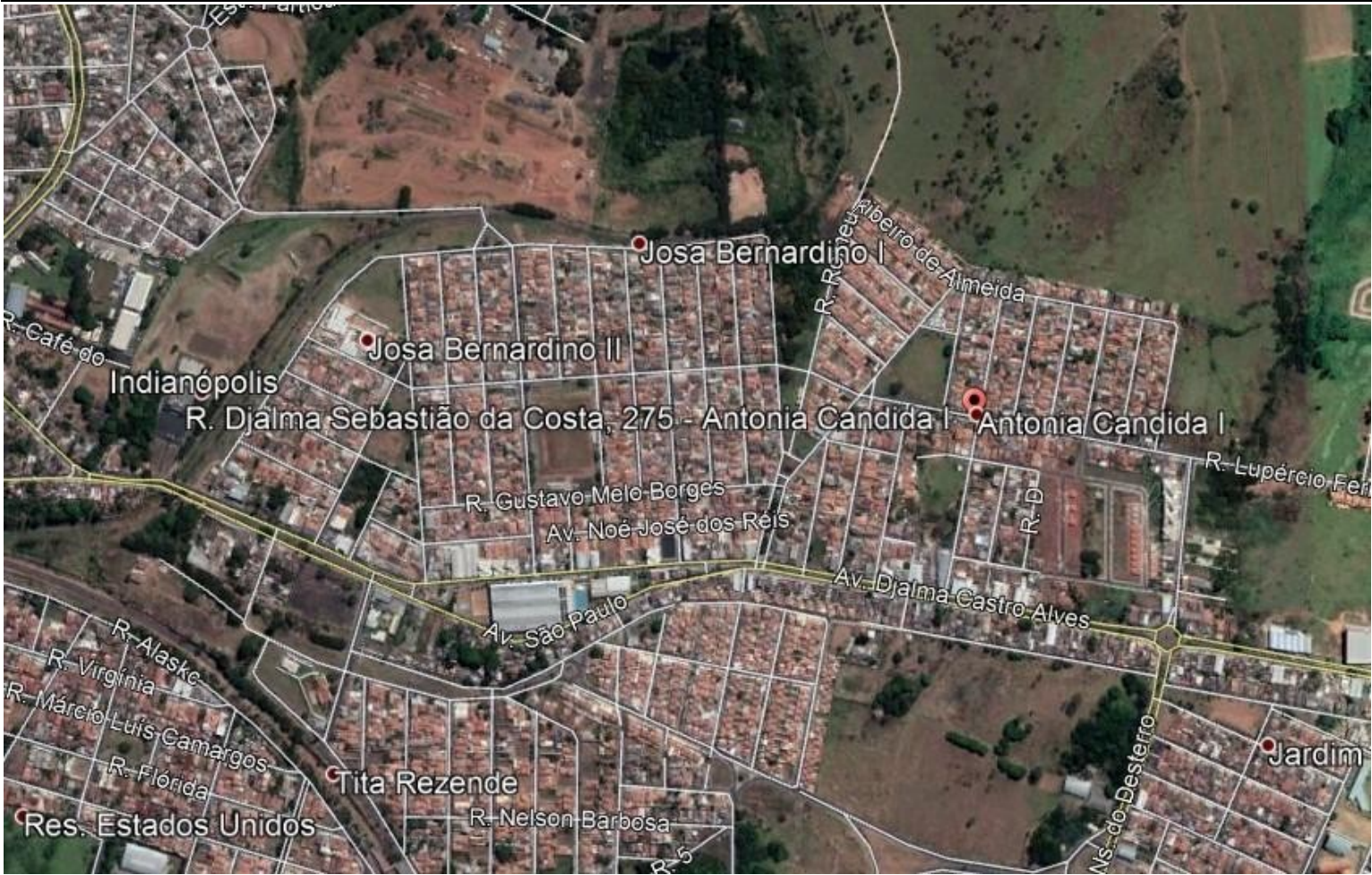
“Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira 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”.

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 4

Documentação Fotográfica		
Fotos imóvel		
		
Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 18/06/2021	Representação Identificação Numérica Descrição Data Foto 18/06/2021	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 18/06/2021
Fotos da Amostra 1		
Fotos da Amostra 2		
Fotos da Amostra 3		
Fotos da Amostra 4		
Fotos da Amostra 5		
Imagem - Mapa		
		
Representação: Mapa		