

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário EIDNAIR CRISTINA MAIA LIMA				Nº CPF / CNPJ 03007620627			Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Vilage Do Imperador		
Valor Compra Venda R\$ 226.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 641200010532		
Proprietário / Construtora				Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 43.129		
Logradouro R HALFELD				Nº 1137			Andar		Complemento BL A AP 205
Bairro/Setor CENTRO				Cidade JUIZ DE FORA			UF MG		CEP 36016-000 Latitude -21.761894 Longitude -43.352060
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 Jardim Glória - Botanagua - Vitorino Braga				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: 780,00 m² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,030800 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m			
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: 0			Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000		
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: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: _____ ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0		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 25 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 53,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 53,00 m² Área Averbada: 72.35 m² Área não Averbada 0 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: 25/07/2022

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 realizada a vistoria interna para a verificação das áreas. A matrícula averba área construída de 72,35 m².

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

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna para a verificação das áreas. O IPTU informa área construída de 53,00 m².

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

Informações extraídas da matrícula nº 43129 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG: Área Construída de 72,35 m² com 1 vaga de garagem de nº 11.

Informações extraídas do IPTU nº 021.010/005: Terreno com 780,00 m² e área de 53,00 m².

Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 53,00 m² conforme descrito no IPTU.

Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R\$ 20.000,00.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R HALFELD

Nº 1137

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade JUIZ DE FORA

UF MG

CEP 36016-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Marco Aurélio

Telefone (32) 98855-9000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 225.000,00

Data Venda / Oferta 25/07/2022

Valor m² R\$ 4.245,28

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 53,00

Área Privativa 53

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R HALFELD

Nº 1115

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade JUIZ DE FORA

UF MG

CEP 36016-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Geovane Vieira

Telefone (32) 99176-7195

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 25/07/2022

Valor m² R\$ 4.444,44

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 63,00

Área Privativa 63

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R HALFELD

Nº SN

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade JUIZ DE FORA

UF MG

CEP 36016-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações INVEST ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS

Telefone (32) 3229-4710

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00

Data Venda / Oferta 25/07/2022

Valor m² R\$ 3.513,51

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 74,00

Área Privativa 74

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R HALFELD

Nº 608

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade JUIZ DE FORA

UF MG

CEP 36016-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações RE/MAX META

Telefone (32) 3512-9888

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00

Data Venda / Oferta 25/07/2022

Valor m² R\$ 4.888,89

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 45,00

Área Privativa 45

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R HALFELD

Nº 790

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade JUIZ DE FORA

UF MG

CEP 36016-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações ACERVO IMOVEIS

Telefone (32) 4009-8000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 25/07/2022

Valor m² R\$ 3.888,89

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

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

Página 2 / 7

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 53,00	Valor m²: R\$ 4.261,26	Valor Edificação: R\$ 225.846,76
Valor de Liquidez: R\$ 166.000,00	Valor Imóvel: R\$ 226.000,00	
	Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 226.000,00	

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 226.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e seis mil reais
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	Valor de Liquidação Forçada
43.129	0	Indefinido		72,35	R\$ 226.000,00	R\$ 166.000,00
Valor Imóvel	R\$ 226.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e seis mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD
		CREA / CAU CREA-506.226.509-6
Local e Data SAO PAULO 25/07/2022		

“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”.

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição Lobrাদouro
Data Foto 25/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada Principal
Data Foto 25/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 25/07/2022

Fotos da Amostra 1

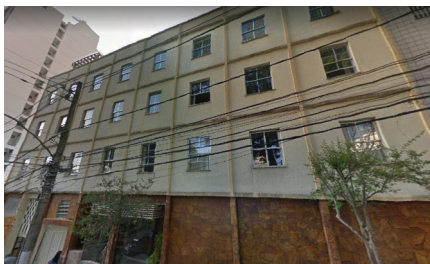


Representação Fachada Principal

Descrição Fachada Elemento I

Data Foto 25/07/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição Fachada Elemento II

Data Foto 25/07/2022

Fotos da Amostra 3

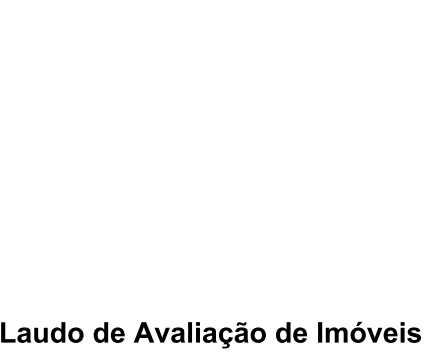


Representação Fachada Principal

Descrição Fachada Elemento III

Data Foto 25/07/2022

Fotos da Amostra 4





Representação Fachada Principal
Descrição Fachada Elemento IV
Data Foto 25/07/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada Elemento V
Data Foto 25/07/2022

Imagem - Mapa



OS: 641200010532

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Edifício Village do Imperador

Logradouro: Rua Halfeld, 1137

Andar:

Complemento: Bloco A - AP 205

CEP: 36016-000

Bairro: Centro

Cidade: Juiz de Fora - MG

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 25

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleitismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	225.000,00	53,00	0,9	3.820,75	80	1	1	1	1	1	1	0,00	3.820,75	1	3.820,75
2	280.000,00	63,00	0,9	4.000,00	80	0.9295	1	1.0442	1	1.0442	1	127,65	4.127,65	1.0319	4.127,65
3	260.000,00	74,00	0,9	3.162,16	80	1	1	1.0426	1	1.087	1	409,90	3.572,07	1.1296	3.572,07
4	220.000,00	45,00	0,9	4.400,00	80	1	0.9919	0.9599	1	1.1415	1	417,76	4.817,76	1.0949	4.817,76
5	350.000,00	90,00	0,9	3.500,00	80	1	0.9919	1.0684	1	1.3575	1	1.468,06	4.968,06	1.4194	4.968,06

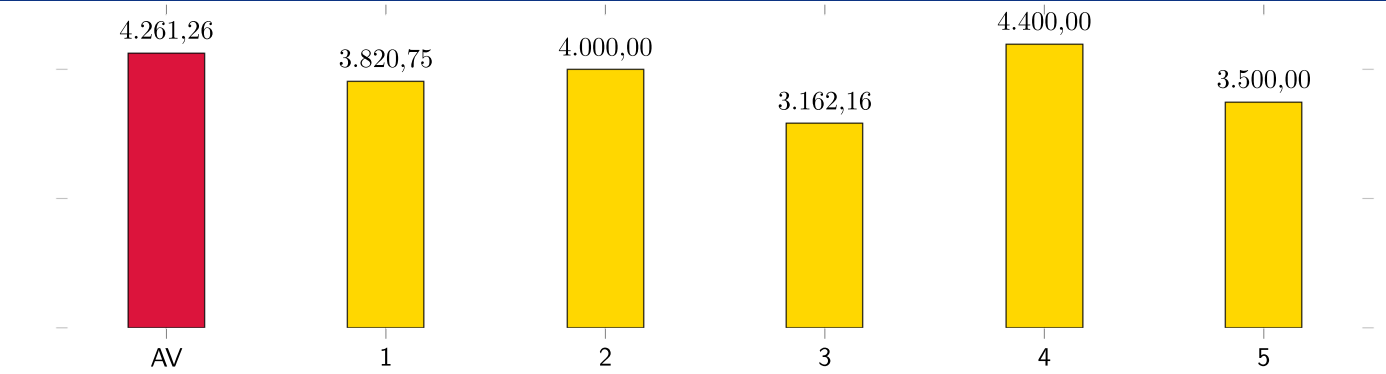
Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.261,26	611,58	5.539,64	2.982,88	14.35	19.68	225.846,76

Resultado da Avaliação	
Valor de Mercado	
R\$ 226.000,00	

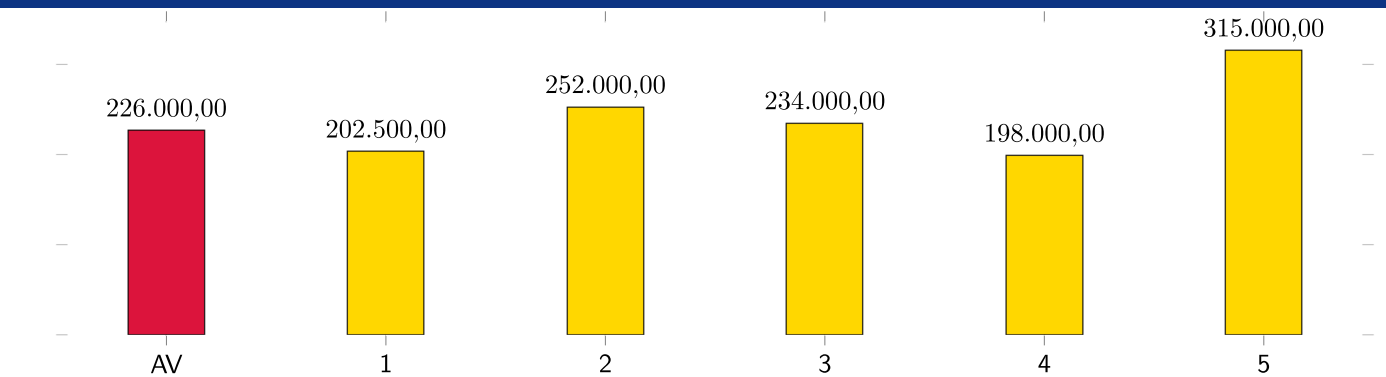
OS: 641200010532

Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 226.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %
IPTU 924,21 0,03% ao mês
Manutenção 1.000,00 0,04% ao mês
Comissão de venda 0,25% ao mês
Total 1 0,32% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)
Taxa da aplicação financ. 13,25% Taxa Selic
Inflação média ao ano 11,73% IPCA 12 meses
Custo financeiro 12,49% ao ano
Total 2 0,99% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,31% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 73,45% R\$ 166.000,00

Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Junho/2022. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Maio).