

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Lagoa Flat		Nº CPF / CNPJ 19439643000164		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 10,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 4752	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 4752	
Logradouro R DAS FRAGATAS		Nº 305		Andar -	
Bairro/Setor		Cidade CAPITOLIO		UF MG	
		CEP 37930-000		Latitude -20.653466	
				Longitude -46.008658	

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input 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 checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b> TURVO		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Ative (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 4.534,16 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 1,00 m Lado Direito: 1,00 m Fração Ideal: % Fundos 1,00 m Lado Esquerdo: 1,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante</b> Vistoria: Marcelo		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> (37) 99938-1352	

## Tipo do Acompanhante

Corretor  Proprietário / Construtora  Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário  Responsável Construtora  Engenheiro da Obra  Zelador  Outro - Descrever Abaixo

## Condomínio / Imóvel Avaliando

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b> 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					
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Casa com pavimento térreo		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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		<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 10 <b>Ano Construção</b>	
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 2	

<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Madeira</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>		<b>Nº Dormitórios 2</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 272,75 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 272,75 m <sup>2</sup> Área Averbada: 272,75 m <sup>2</sup> Área não Averbada m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 3 Descobertas 0 Privativas 3		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste			

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Dormitório	2	CIMENTO QUEIMADO	PINTURA	LAJE
Sala de Estar / Visitas	1	CIMENTO QUEIMADO	PINTURA	LAJE
Sala de TV	1	CIMENTO QUEIMADO	PINTURA	LAJE
Suíte	1	CIMENTO QUEIMADO	PINTURA	LAJE
Banheiro Suíte	1	PISO CERÂMICO	REV CERÂMICO	LAJE
Banheiro social	1	PISO CERÂMICO	REV CERÂMICO	LAJE
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)	1	PISO CERÂMICO	REV CERÂMICO	LAJE
Cozinha	1	PISO CERÂMICO	REV CERÂMICO	LAJE
Área de Serviço Coberta	1	PISO CERÂMICO	REV CERÂMICO	LAJE

**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

Foi notado que a unidade avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

**Questões Complementares**

Sim Não

Data da Vistoria: 27/04/2021

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?

Há divergência em relação a área construída informada na matrícula e IPTU.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.

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**

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbrado in loco, o imóvel possui três vagas de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-as em consideração para o cálculo. A matrícula nº 4752 menciona a área de terreno de 1.400,00 m², área construída de 272,75 m²; A matrícula nº 4801 menciona a área de terreno de 1.000,00 m²; A matrícula nº 4753 menciona a área de terreno de 1.454,16 m²; A matrícula nº 4802 menciona a área de terreno de 1.400,00 m²; o IPTU menciona a área de terreno de 4534,16 m², área construída de 180,60 m²; de acordo com a vistoria e aferido no local demonstra a área de terreno de 4534,16 m², área construída de 272,75 m². O item 04, possui as metragens preenchidas com "1". Ademais, o imóvel avaliando em estudo corresponde ao somatório de 04 matrículas, sendo a matrícula nº 4.752 - Lote 08, Qd.30 possuindo frente para a Rua Fragatas 305, possuindo a seguinte extensão: 21,00m de frente, fundos 32,50m, lateral direita 53,00m e 53,50m em sua lateral esquerda; A matrícula de nº 4753 - Lote 09, Qd. 30, possuindo frente para Rua Fragatas 355 e as seguintes extensões: 21,50m de frente, 32,80m de fundos, 53,00m pelo lado esquerdo e 51,65m pelo lado direito. A matrícula de nº 4801 - Lote 57 Qd. 30, possuindo frente para Rua dos Marujos s.n. e as seguintes extensões: 42,50m de frente, 39,90m de fundos, 26,00m pelo lado esquerdo e 26,00m pelo lado direito. A matrícula de nº 4802 - Lote 58 Qd. 30, possuindo frente para Rua dos Marujos s.n. e as seguintes extensões: 33,00m de frente, 27,40m de fundos, 26,00m pelo lado esquerdo e 24,00m pelo lado direito. Para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas em matrícula. Não foi possível obter informações sobre as divergências de áreas das documentações e verificada "in loco". Foi adotado o estado de conservação regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. De acordo com o documento "Áreas contaminadas e áreas reabilitadas no estado de Minas Gerais" produzido pela FEAM - Fundação Estadual do Meio Ambiente, não foi verificada contaminação no local do imóvel. Foi utilizado para a presente avaliação o método evolutivo (terreno + benfeitorias). Tendo em vista que o sistema CETIP não apresenta como opção os fatores fonte nem serviços públicos, tais fatores foram atrelados aos fatores disponíveis: fator consist. e fator profundidade, respectivamente. Além disso, na amostra de dados, os itens referentes à "área de edificação" foram preenchidos com as áreas dos terrenos, uma vez que são dados de entrada para a composição da tabela de homogeneização, no item 8. Conforme o método evolutivo, o valor de terreno foi de R\$ 4.051.181,92 e o valor da edificação foi de R\$ 1.697.315,60 perfazendo um valor total de mercado aproximado de R\$ 5.750.000,00. Salientamos também que para a utilização do método evolutivo foi aplicado o Método Comparativo de Dados de Mercado para a obtenção do valor do terreno e o cálculo das edificações através do CUB/MG. Por fim, frisamos que o modelo de apresentação de cálculos disponibilizado pelo sistema CETIP diverge ligeiramente daquele utilizados por nós, sendo assim, as planilhas de cálculo referente às edificações foram anexadas ao sistema e no item 8 do presente laudo, os campos obrigatórios foram preenchidos com o valor simbólico de "1,00" e os campos referentes ao CUB que não admitem valor "1,00", foram preenchidos com o unitário do CUB utilizados por nós nos cálculos. Para a presente avaliação do imóvel, com valor total de R\$ 5.750.000,00, conforme solicitação do próprio Santander segue valores de mercado e liquidação forçada aproximados segregados por matrícula; Matrícula 4752 apresenta um Valor de Mercado de R\$ 2.950.000,00 e Valor de Liquidez de R\$ 2.198.000,00; Matrícula 4753 apresenta um Valor de Mercado de R\$ 1.300.000,00 e Valor de Liquidez de R\$ 969.000,00; Matrícula 4701 apresenta um Valor de Mercado de R\$ 890.000,00 e Valor de Liquidez de R\$ 664.000,00 e Matrícula 4802 apresenta um Valor de Mercado de R\$ 610.000,00 e Valor de Liquidez de R\$ 454.000,00.

Amostras:										Critério Utilizado: <input type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input checked="" type="checkbox"/> Terreno	
1 Logradouro AV DOS VELEIROS		Nº 2180		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 1.6 km			
Bairro/Setor ESCARPAS DO LAGO		Cidade CAPITOLIO		UF MG		CEP 37930-000		Latitude -20.644034		Longitude -46.005800	
Descrição Terreno						Fonte de Informações Rômulo Antônio			Telefone (31) 98417-6171		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando											
Valor Venda / Oferta R\$ 1.300.000,00		Data Venda / Oferta 29/04/2021		Valor m² R\$ 1.121,66		Padrão		Testada (Frente) 22,00		Área Total do Terreno (em m²) 1.159,00	
Área da Edificação (m²) 1.159,00											
Área Privativa 1159				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
2 Logradouro R DAS CAPITANIAS		Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 1.2 km			
Bairro/Setor ESCARPAS DO LAGO		Cidade CAPITOLIO		UF MG		CEP 37930-000		Latitude -20.658274		Longitude -46.012481	
Descrição Terreno						Fonte de Informações Imobiliária RCS			Telefone (11) 94746-6841		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando											
Valor Venda / Oferta R\$ 1.800.000,00		Data Venda / Oferta 29/04/2021		Valor m² R\$ 900,00		Padrão		Testada (Frente) 25,00		Área Total do Terreno (em m²) 2.000,00	
Área da Edificação (m²) 2.000,00											
Área Privativa 2000				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
3 Logradouro R DO JANGAIDEIRO		Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 2 km			
Bairro/Setor ESCARPAS DO LAGO		Cidade CAPITOLIO		UF MG		CEP 37930-000		Latitude -20.639726		Longitude -46.014651	
Descrição Terreno						Fonte de Informações CIRCULUS NEGOCIOS IMOBILIARIOS			Telefone (16) 99961-5333		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando											
Valor Venda / Oferta R\$ 1.499.000,00		Data Venda / Oferta 29/04/2021		Valor m² R\$ 1.070,71		Padrão		Testada (Frente) 25,00		Área Total do Terreno (em m²) 1.400,00	
Área da Edificação (m²) 1.400,00											
Área Privativa 1400				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
4 Logradouro R DAS CARAVELAS		Nº SN		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 0.95 km			
Bairro/Setor ESCARPAS DO LAGO		Cidade CAPITOLIO		UF MG		CEP 37930-000		Latitude -20.6532400		Longitude -46.0136100	
Descrição Terreno						Fonte de Informações BH BROKERS			Telefone (31) 99586-3145		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando											
Valor Venda / Oferta R\$ 1.300.000,00		Data Venda / Oferta 29/04/2021		Valor m² R\$ 1.250,00		Padrão		Testada (Frente) 30,00		Área Total do Terreno (em m²) 1.040,00	
Área da Edificação (m²) 1.040,00											
Área Privativa 1040				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
5 Logradouro R GONDOLAS		Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 1 km			
Bairro/Setor ESCARPAS DO LAGO		Cidade CAPITOLIO		UF MG		CEP 37930-000		Latitude -20.655597		Longitude -46.008667	
Descrição Terreno						Fonte de Informações Imobiliária Trade Ltda			Telefone (16) 3877-3857		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando											
Valor Venda / Oferta R\$ 2.950.000,00		Data Venda / Oferta 29/04/2021		Valor m² R\$ 1.017,24		Padrão		Testada (Frente) 31,00		Área Total do Terreno (em m²) 2.900,00	
Área da Edificação (m²) 2.900,00											
Área Privativa 2900				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			

Tabela de homogeneização													
Grau de Fundamentação: II					Grau de Precisão: III								
Metodologia: Evolutivo													
Cálculo do Coeficiente de Depreciação													
N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.					
1	60	0,00	0		1,00	1,0000	1,00	1,0000					
2	60	0,00	0		1,00	1,0000	1,00	1,0000					
3	60	0,00	0		1,00	1,0000	1,00	1,0000					
4	60	0,00	0		1,00	1,0000	1,00	1,0000					
5	60	0,00	0		1,00	1,0000	1,00	1,0000					
Cálculo Custo Construção e Valor Terreno													
N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno				
1	1.300.000,00	1.159,00	6.859,54	1,000	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00				
2	1.800.000,00	2.000,00	6.859,54	1,000	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00				
3	1.499.000,00	1.400,00	6.859,54	1,000	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00				
4	1.300.000,00	1.040,00	6.859,54	1,000	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00				
5	2.950.000,00	2.900,00	6.859,54	1,000	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00				
Homogeneização													
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	1.159,00						1.121,66	0,8400	1,0000	1,1300	0,9000	1,0000	957,64
Amostra 2	2.000,00						900,00	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	1,2000	877,47
Amostra 3	1.400,00						1.070,71	0,8600	1,0000	1,0600	0,9000	1,0000	880,93
Amostra 4	1.040,00						1.250,00	0,8300	1,0000	0,9000	0,9000	1,0000	842,29
Amostra 5	2.900,00						1.017,24	0,9500	1,0000	1,0000	0,9000	1,0500	909,06
Fatores:											MÉDIAS DAS AMOSTRAS	893,48	
(1) - Área, (2) - Fator Profundidade, (3) - Fator Topografia, (4) - Fator Consistência, (5) - Fator Localização											Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 625,44	
												Valor Máximo 1.161,52	
Determinação Valor Terreno													
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)			
0	4.534,16	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	893,48	4.051.181,92			
Determinação Valor Construção													
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.		Valor				
50	10,00	20	Regular	1,00	1,0000	1,00	1,0000		1.697.315,60				
Determinação Valor Imóvel													
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total					
4.051.181,92			1.697.315,60			1,0000		5.748.497,52					

<b>Cálculo Valor Avaliação</b>		
Área do Terreno (m²): 4.534,16	Valor m²: R\$ 893,48	Valor Terreno: R\$ 4.051.181,92
Área da Edificação (m²): 272,75	Valor m²: R\$ 6.222,97	Valor Edificação: R\$ 1.697.315,60
<b>Valor de Liquidez:</b> R\$ 4.285.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 5.748.497,52
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 5.750.000,00

<b>Avaliação para Garantia de Financiamento</b>		
Valor Terreno	R\$ 4.051.181,92	Valor por extenso: quatro milhões cinquenta e um mil e cento e oitenta e um reais e noventa e dois centavos
Valor Edificação	R\$ 1.697.315,60	Valor por extenso: um milhão seiscentos e noventa e sete mil e trezentos e quinze reais e sessenta centavos
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

<b>Unidades Autônomas</b>						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 5.750.000,00	Valor por extenso: cinco milhões e setecentos e cinquenta mil reais				

<b>Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador</b>		
<b>Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:</b>		
Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL	Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	CREA / CAU 10926 D/BA
Local e Data Aracaju 03/05/2021		

"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** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Placa de rua  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Sala de Estar / Visitas  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Sala de Estar / Visitas  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Sala de TV  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Sala de TV  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Cozinha  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Cozinha  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Dormitório  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Dormitório  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Dormitório  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Dormitório  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Suíte  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Suíte  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Banheiro Suíte  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Banheiro Suíte  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Área de Serviço Coberta  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Área de Serviço Coberta  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Banheiro social  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Banheiro social  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Garagem  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Salão de festas  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Salão de festas  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Piscina  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Vista das áreas  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Vista das áreas  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Vista das áreas  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Vista das áreas  
**Data Foto** 28/04/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Vista das áreas  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Vizinho de frente  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Terreno sem Benfeitorias

**Descrição**

**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Terreno sem Benfeitorias

**Descrição**

**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Terreno sem Benfeitorias

**Descrição**

**Data Foto** 27/04/2021



**Representação** Terreno sem Benfeitorias

**Descrição**

**Data Foto** 27/04/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3

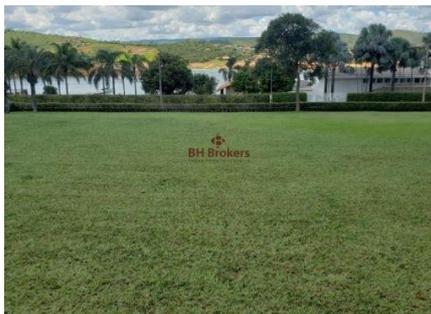


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5

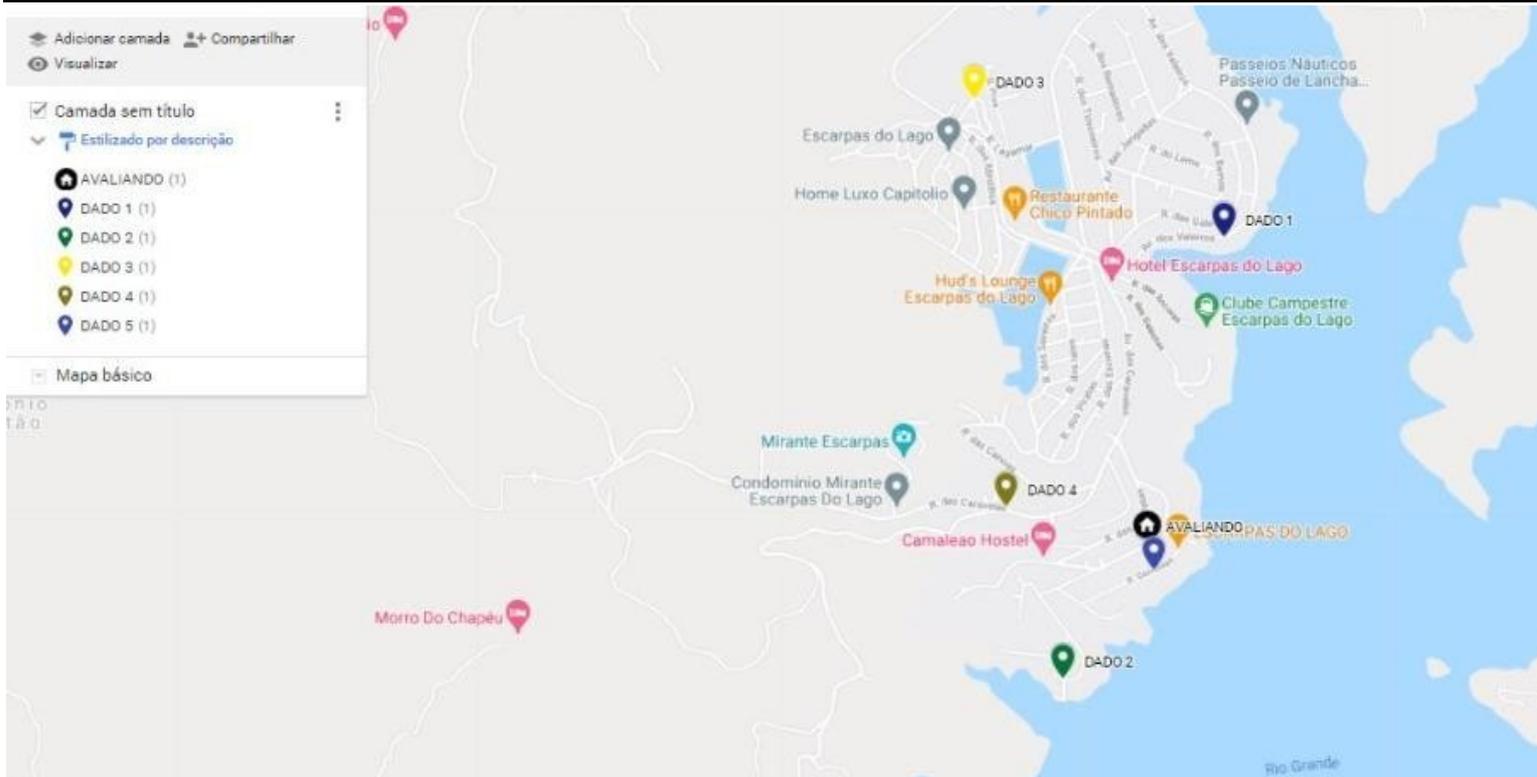


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa