



IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário KAROLAYNNE FERNANDES MORAES				Nº CPF / CNPJ		Nome Condomínio/empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 312.500,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 09842077			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 0		Matrícula 136622					
Logradouro R ANA VALENTINA NOGUEIRA		Nº 150		Andar		Complemento			
Bairro/Setor SHOPPING PARK		Cidade UBERLANDIA		UF MG		CEP 38425-525		Latitude -18.985542	Longitude -48.266555
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado			Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Estável 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial			Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista Permanente		
Terreno									
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)		<input type="checkbox"/> Ative (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 200,00 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 8,00 m Fundos 8,00 m Lado Direito: 25,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m			
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: Ana Paula		Contato Telefônico Acompanhante: (34) 99872-8186			
Tipo do Acompanhante <input checked="" 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-baixo <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio			Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Imóvel Misto <input type="checkbox"/> Sítio <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Demais imóveis comerciais		<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Chácara		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo									
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 2		
Fachada Principal Pintura		Esguadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 2		
Dimensões Área Privativa: 144,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 144,00 m² Área Averbada: 37,91 m² Área não Averbada: 106,09 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2			Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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	
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)		1		Cerâmico		Alvenaria pintada		Forro pintado	
Escritório		1		Cerâmico		Alvenaria pintada		Forro de gesso com pintura	
Cozinha		1		Cerâmico		Cerâmico		Forro pvc	
Banheiro		1		Cerâmico		Cerâmico		Forro pvc	
Dormitório		2		Cerâmico		Alvenaria pintada		Forro pvc	
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmico		Alvenaria		Forro pvc	
Manifestações sobre a garantia									
Considerando as condições de localização, conservação e habitabilidade (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica), o imóvel pode ser aceito como garantia? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não									
Casa Nº150 situado à Rua Ana Valentina Nogueira - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº136.622. Composta por sala de estar, escritório, lavabo, cozinha, 1 banheiro social, 2 dormitórios, garagem, e área de serviço.									
Questões Complementares									
O imóvel avaliando está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não									
Há divergência de área construída entre local e documentação. Matrícula averba 37,91m² e área estimada no local foi de 144,00m²; não foi possível afirmar o que se refere a divergência. Percentual de divergência é 279,85% em desacordo com as regras do produto. Para cálculo utilizamos a área estimada no local.									

Observações Finais

Área da matrícula Nº136.622: Terreno: 200,00m²; Construção: 37,19m²; Área estimada no local: Terreno: 200,00m²; Construção: 144,00m²; Foi ponderado 50% de 51,00m² referente ao telheiro, deste modo, para cálculo foi utilizada área equivalente de 118,50m². Nome do vistoriador: Maria Ruthimeire Fernandes de Oliveira Nº de registro do vistoriador: 176.028/D-MG Data da vistoria: 11/11/2024 Coordenadas do imóvel: -18.988355910507195, -48.27325763946619

Amostras:

1

Logradouro R OLIVIA DAVI VIDAL

Nº 00

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SHOPPING PARK

Cidade UBERLANDIA

UF MG

CEP 38425-313

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa à venda, 2 quartos, 2 vagas, Shopping Park - Uberlândia/MG

Fonte de Informações ECCOS BLACK
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Telefone (34) 99243-1717

Status Ofertado

Nº Vagas
Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel
Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel
Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$
370.000,00

Data Venda /
Oferta 13/11/2024

Valor m² R\$ 2.900,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno
(em m²) 125,00

Área da Edificação
(m²) 100,00

2

Logradouro R AGNELO FAGUNDES DA COSTA

Nº 00

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SHOPPING PARK

Cidade UBERLANDIA

UF MG

CEP 38425-562

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa à venda, 3 quartos, 1 suíte, 2 vagas, Shopping Park - Uberlândia/MG

Fonte de Informações ECCOS BLACK
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Telefone (34) 99243-1717

Status Ofertado

Nº Vagas
Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel
Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel
Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$
330.000,00

Data Venda /
Oferta 13/11/2024

Valor m² R\$ 2.946,43

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno
(em m²) 150,00

Área da Edificação
(m²) 112,00

3

Logradouro AV BOULANGER FONSECA

Nº 00

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SHOPPING PARK

Cidade UBERLANDIA

UF MG

CEP 38425-597

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa Bairro Shopping Park Excelente Localização

Fonte de Informações Carlos Roberto Pereira
Júnior

Telefone (34) 9887-3072

Status Ofertado

Nº Vagas
Estacionamento 3

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel
Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel
Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$
325.000,00

Data Venda /
Oferta 13/11/2024

Valor m² R\$ 2.166,67

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno
(em m²) 300,00

Área da Edificação
(m²) 150,00

4

Logradouro R ARI DE SOUZA NEVES

Nº 00

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SHOPPING PARK

Cidade UBERLANDIA

UF MG

CEP 38425-543

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa à venda, 2 quartos, 1 suíte, 2 vagas - Bairro SHOPPING PARK, Uberlândia MG

Fonte de Informações R10 Imóveis

Telefone (34) 99994-3939

Status Ofertado

Nº Vagas
Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel
Avaliando 14

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel
Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$
370.000,00

Data Venda /
Oferta 13/11/2024

Valor m² R\$ 3.217,39

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno
(em m²) 120,00

Área da Edificação
(m²) 115,00

5

Logradouro R ARI DE SOUZA NEVES

Nº 00

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SHOPPING PARK

Cidade UBERLANDIA

UF MG

CEP 38425-543

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 3 dormitórios à venda, 80 m² por R\$ 335.000 - Shopping Park - Uberlândia/MG

Fonte de Informações CRIS RIBEIRO
IMOVEIS

Telefone (34) 99986-0036

Status Ofertado

Nº Vagas
Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel
Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel
Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$
335.000,00

Data Venda /
Oferta 13/11/2024

Valor m² R\$ 4.187,50

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno
(em m²) 150,00

Área da Edificação
(m²) 80,00

Tabella de homogenização

Metodologia: Método Evolutivo

Fatores:

FrontFactor: 1,0000

DepthFactor: 1,0000

Area: 1,0000

FrontsFactor: 1,0000

TopographicFactor: 1,0000

ConsistencyFactor: 1,0000

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 200,00

Valor m²: R\$ 454,83

Valor Terreno: R\$ 90.965,75

Área da Edificação (m²): 118,50

Valor m²: R\$ 2.507,97

Valor Edificação: R\$ 297.193,98

Valor de Liquidez: R\$ 272.000,00

Valor Imóvel: R\$ 388.159,73

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 388.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 91.000,00

Valor por extenso: noventa e um mil reais

Valor Edificação

R\$ 297.000,00

Valor por extenso: duzentos e noventa e sete mil reais

Valor do(s)
Anexo(s)

Valor por extenso:

Valor do(s)
Anexo(s)

Valor por extenso:

Valor Imóvel

R\$ 388.000,00

Valor por extenso: trezentos e oitenta e oito mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:


Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP

Nome do Avaliador ENY KAORI UONO
SANCHEZ

CREA / CAU 5061102131

Data Elaboração Laudo
13/11/2024

Local e Data
SAO PAULO
13/11/2024



"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel avaliando ou na transação em questão.

Laudo de avaliação confidencial e de uso restrito do Itaú Unibanco S.A. Este documento somente pode ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Itaú Unibanco S.A. e terceiros autorizados.

Esta avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel e/ou o valor para o enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Itaú Unibanco S.A.

Avaliação elaborada conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliando, normas ABNT e IBAPE, e segundo critérios definidos pela Instituição Financeira.

Não cabe ao avaliador e/ou a Instituição verificar a exata localização legal do imóvel, aferição de metragem, divisas e eventuais defeitos/vícios construtivos do imóvel."

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 2 / 6

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Escritório
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Quintal
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Sala de Manutenção
Descrição
Data Foto 13/11/2024



Representação Sala de Manutenção
Descrição
Data Foto 13/11/2024

Fotos da Amostra 1



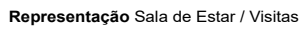
Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/11/2024

Fotos da Amostra 3



Data Foto 13/11/2024

Representação Sala de Estar / Visitas

Data Foto 13/11/2024

Representação Sala de Estar / Visitas

Data Foto 13/11/2024

Representação: Mapa



Representação: Mapa