



## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RODRIGO JOSE DE OLIVEIRA		Nº CPF / CNPJ	Nome Condomínio/empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 09635373	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 0	Matrícula 7100		
Logradouro R MANOEL LUIZ ALVES	Nº 102	Andar	Complemento CS 102	
Bairro/Setor JARDIM SANTA HELENA	Cidade POCOS DE CALDAS	UF MG	CEP 37701-450	Latitude -21.778446 Longitude -46.592582

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <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	<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input 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	<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
		Tipo Pavimentação: Asfalto		

<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" 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 type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Parque	<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <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
<b>Limites do Bairro/Setor</b>			

## Terreno

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área Total: 426,00 m² Fração Ideal: 0,000000 %	Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m	Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m
---	---	---	---	---	---

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado	<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> Rafael	<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> (35) 99878-7407
---	---	---

<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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

<b>Nº de Pavimentos:</b>	<b>Nº Unidades Por Andar:</b>	<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	<b>Nº de Elevadores:</b>	<b>Valor Condomínio:</b> <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>Uso do Edifício:</b> Residencial	<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

<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>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Imóvel Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Sítio <input type="checkbox"/> Demais imóveis comerciais	<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Chácara	<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 31 Ano Construção	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Mínimo
---	---	---	---	--	--

<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 Ferro</b>	<b>Nº Pavimentos da Unidade</b>	<b>Nº Dormitórios 3</b>
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 153,63 m² Área Averbada: 153,63 m²	Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 153,63 m² Área não Averbada: 0,00 m²	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1	<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Tipo Acabamento Piso</b>	<b>Tipo Acabamento Parede</b>	<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>
Banheiro social	1	Cerâmico	Revestimento cerâmico	Massa
Dormitório	2	Madeira	Massa e pintura	Massa e pintura
Sala de Estar / Visitas	1	Madeira	Massa e pintura	Massa e pintura
Cozinha	1	Cerâmico	Revestimento cerâmico	Massa e pintura
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Massa	Massa
Suíte	1	Madeira	Massa e pintura	Massa e pintura
Área de Serviço Coberta	1	Pedra portuguesa	Massa	Cobertura de madeira

## 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 checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
---


Casa Nº 102 situado à Rua Manoel Luís Alves - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº 7100. Composta por sala, cozinha, área de serviço, banheiro, 2 dormitórios e 1 suíte.

## Questões Complementares

O imóvel avaliando está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Há divergência de área construída entre local e documentação. Matrícula averba 128,31m² e área estimada no local foi de 153,63m²; não foi possível afirmar o que se refere a divergência. Percentual de divergência é 20%. Para cálculo foi utilizada áreas estimadas.

## Observações Finais

Área da matrícula Nº 7100: Terreno: 426m²; Construção: 128,31m²;Área estimada no local: Terreno: 426m²; Construção: 153,63m²Nome do vistoriador: Nilton Cesar de Magalhães FilhoNº de registro do vistoriador: 255565MGData da vistoria: 13/12/2024Coordenadas do imóvel: -21.779184073991924, -46.59355954942537Imóvel vinculado por GPS.

Amostras:					Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno				
1	Logradouro AV VEREADOR EDMUNDO CÁRDILLO		Nº 00	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PARQUE VIVALDI LEITE RIBEIRO		Cidade POCOS DE CALDAS	UF MG	CEP 37706-106	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição Casa no Vivaldi Leite Ribeiro para Venda				Fonte de Informações Caldense Imóveis		Telefone (35) 3721-8040		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 720.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2024	Valor m² R\$ 3.130,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 440,00	Área da Edificação (m²) 230,00		
2	Logradouro AV ADEMAR TRAMONTE		Nº 00	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PARQUE PRIMAVERA		Cidade POCOS DE CALDAS	UF MG	CEP 37704-134	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição Casa com 3 dormitórios à venda, 173 m² por R\$ 550.000,00 - Parque Primavera - Poços de Caldas/MG				Fonte de Informações Brasil Imóveis		Telefone (11) 99404-2866		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2024	Valor m² R\$ 3.160,92	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 336,00	Área da Edificação (m²) 174,00		
3	Logradouro AV PROFESSORA MAGDA PINTO AMARANTE		Nº 00	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM DAS HORTENSIAS		Cidade POCOS DE CALDAS	UF MG	CEP 37705-000	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição Casa com 3 dormitórios à venda, 209 m² por R\$ 650.000,00 - Jardim das Hortencias - Poços de Caldas/M				Fonte de Informações Brasil Imóveis		Telefone (11) 99404-2866		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2024	Valor m² R\$ 1.889,53	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 344,00	Área da Edificação (m²) 209,00		
4	Logradouro R ASSIS FIGUEIREDO		Nº 00	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade POCOS DE CALDAS	UF MG	CEP 37701-000	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição Casa Térrea próxima ao Centro com Edícula R\$ 600.000,00				Fonte de Informações Áurea Santos Imóveis		Telefone (35) 99925-5574		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2024	Valor m² R\$ 2.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 450,00	Área da Edificação (m²) 300,00		
5	Logradouro R JOSE TOGNI		Nº 00	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM SANTA ROSÁLIA		Cidade POCOS DE CALDAS	UF MG	CEP 37704-091	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição Casa com 3 dormitórios à venda, 107 m² por R\$ 500.000,00 - Jardim Santa Rosália - Poços de Caldas/MG				Fonte de Informações INTEGRATA IMOVEIS		Telefone (35) 3715-3000		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2024	Valor m² R\$ 4.629,63	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 108,00		
Tabela 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): 426,00				Valor m²: R\$ 314,84		Valor Terreno: R\$ 134.120,55			
Área da Edificação (m²): 153,63				Valor m²: R\$ 1.406,39		Valor Edificação: R\$ 216.064,07			
Valor de Liquidez: R\$ 245.000,00				Valor Imóvel:		R\$ 350.184,62			
				Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 350.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento									
Valor Terreno		R\$ 134.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e quatro mil reais						
Valor Edificação		R\$ 216.000,00	Valor por extenso: duzentos e dezesseis mil reais						
Valor do(s) Anexo(s)			Valor por extenso:						
Valor do(s) Anexo(s)			Valor por extenso:						
Valor Imóvel		R\$ 350.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta mil reais						
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador									
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:					Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ		CREA / CAU 5061102131		
Data Elaboração Laudo 17/12/2024		Local e Data SAO PAULO 17/12/2024							

"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."

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Vaga de Garagem  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Vaga de Garagem  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Corredor  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Corredor  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Corredor  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024





Representação Quintal  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Quintal  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Quintal  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



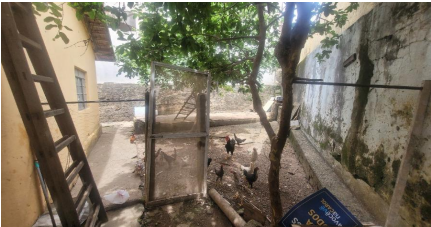
Representação Quintal  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Quintal  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Quintal  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



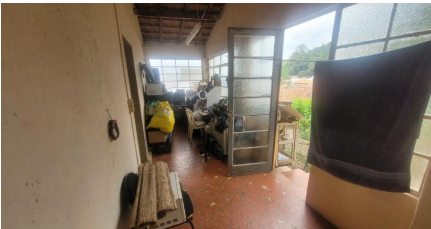
Representação Área de Serviço Coberta  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Área de Serviço Coberta  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Corredor  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Corredor  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Cozinha  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Cozinha  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Dormitório  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Dormitório  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Dormitório  
Descrição

Data Foto 16/12/2024



Representação Dormitório  
Descrição

Data Foto 16/12/2024

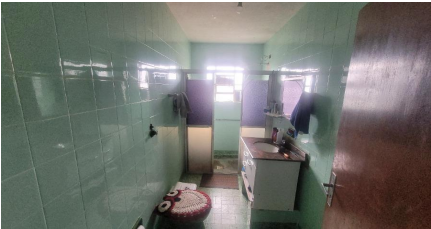




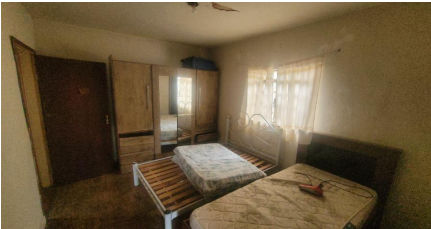
Representação Dormitório  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Banheiro social  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Banheiro social  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Suíte  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Suíte  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024



Representação Banheiro Suite  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024

Fotos da Amostra 5





Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 16/12/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa





Representação: Mapa



Representação: Mapa





Representação: Mapa