

Identificação do Imóvel						
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário AYLTON RIBEIRO DINIZ		Nº CPF / CNPJ 51702959600		Nome Empreendimento COND. RESID. PACÍFICO SUL		
Valor Compra Venda R\$ 315.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 4242.23001.014-3		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 7.700		
Logradouro RUA MARANHÃO		Nº 235		Andar		Complemento APTO 302
Bairro		Cidade TIMOTEO		UF MG	CEP	Latitude Longitude
Caracterização da Região						
<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" 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 <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:</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"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro</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 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>Limites do Bairro</b> Outros Bairros Mata			<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> 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"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 0,00 m²    Testada (Frente): 0,00 m    Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,202660 %    Fundos _____ m    Lado Esquerdo: _____ m		
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:		
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input 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						
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b> Nº Andares/Pavimentos: 5    Unidades Por Andar: 2    Nº Total de Unidades: 6    Nº de Elevadores:    Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano						
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Apartamento tipo cobertura de nº 302 localizado em edifício de 5 pavimentos contando com subsolo que aparentemente é utilizado para garagens. O Residencial possui 6 apartamentos. O imóvel foi vistoriado externamente mas apresenta visualmente boa condição de habitabilidade.		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de Construção do Edifício</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		<b>Estado Conservação Edifício</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
<b>Infraestrutura do Edifício</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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins						
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 12 Ano Construção 2007		<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção
<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo						
<b>Uso Imóvel:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Nº Banheiros:</b> 0		
<b>Fachada</b> Cerâmica / Pastilhas		<b>Esquadrias</b> Esquadrias mistas		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliando</b> 2		<b>Nº Dormitórios</b> 0
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 147,73 m²    Área Comum (m²): 49,20 m²    Área Total (m²): 196,93 m² Área Averbada: _____ m²    Área não Averbada _____ m²			<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" 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>	

**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**

Data da Vistoria: 08/11/2019

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>


**Observações Finais**

Para a avaliação, foram fornecidos os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos. A unidade avaliada possui 2 vagas de garagens documentadas. As localizações das amostras são aproximadas.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R SAO PAULO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro ALVORADA	Cidade TIMOTEO	UF MG	CEP 35180-626	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento Residencial		Fonte de Informações Viva Real Imobiliária		Telefone (31) 97134-5799
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00	Data Venda / Oferta 12/11/2019	Valor m² R\$ 1.827,41	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
					Área do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 197,00
	Área Privativa 197		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
2	Logradouro AV ALMIR DE SOUZA AMENO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FUNCIONARIOS	Cidade TIMOTEO	UF MG	CEP 35180-412	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento Residencial		Fonte de Informações Viva Real Imobiliária		Telefone (31) 98433-3245
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 12/11/2019	Valor m² R\$ 2.166,67	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
					Área do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 180,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
3	Logradouro R MIGUEL MAURA	Nº 454	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro GETULIO VARGAS	Cidade TIMOTEO	UF MG	CEP 35180-456	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento Residencial		Fonte de Informações PORTHUS E THIAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME		Telefone (31) 98909-2707
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 12/11/2019	Valor m² R\$ 2.319,59	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
					Área do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 194,00
	Área Privativa 194		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
4	Logradouro R TEOBALDO GOMES PINTO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro TIMIRIM	Cidade TIMOTEO	UF MG	CEP 35180-306	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento residencial		Fonte de Informações Imóveis Godinho		Telefone (31) 3848-3615
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 490.000,00	Data Venda / Oferta 12/11/2019	Valor m² R\$ 2.227,27	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
					Área do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 220,00
	Área Privativa 220		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
5	Logradouro R MIGUEL MAURA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro GETULIO VARGAS	Cidade TIMOTEO	UF MG	CEP 35180-456	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento Residencial		Fonte de Informações PORTHUS E THIAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME		Telefone (31) 98909-2707
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 12/11/2019	Valor m² R\$ 2.500,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
					Área do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 300,00
	Área Privativa 300		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização								
Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: III				
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo				
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	197,00	360.000,00	1.827,41	0,9000	1,0400	1,1740	2.008,08	
Amostra 2	180,00	390.000,00	2.166,67	0,9000	1,0500	0,9938	2.034,81	
Amostra 3	194,00	450.000,00	2.319,59	0,9000	1,0300	0,9192	1.976,52	
Amostra 4	220,00	490.000,00	2.227,27	0,9000	1,0500	0,9657	2.032,58	
Amostra 5	300,00	750.000,00	2.500,00	0,9000	1,0900	0,9360	2.295,54	
<b>Fatores:</b>							<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>	2.069,51
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 1.448,65 Valor Máximo 2.690,36
Cálculo Valor Avaliação								
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 147,73				Valor m²: R\$ 2.132,27		Valor Edificação: R\$ 315.000,25		
Valor de Liquidez: R\$ 232.000,00				Valor Imóvel: R\$ 315.000,25		Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: R\$ 315.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento								
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real						
Valor Edificação	R\$ 315.000,00	Valor por extenso: trezentos e quinze 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		
7.700	0	Indefinido						
Valor Imóvel	R\$ 315.000,00	Valor por extenso: trezentos e quinze mil reais						
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador								
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:								
Nome da Empresa UON				Nome do Avaliador CLAUDIO HIDEKI OKADA		CREA / CAU 1969854		
Local e Data								
SÃO PAULO 12/11/2019								

"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



8 de novembro de 2019

**Representação Fachada**  
**Descrição**  
 Data Foto 11/11/2019



8 de novembro de 2019

**Representação Fachada**  
**Descrição**  
 Data Foto 11/11/2019



8 de novembro de 2019

**Representação Fachada**  
**Descrição**  
 Data Foto 11/11/2019



8 de novembro de 2019

**Representação Fachada**  
**Descrição**  
 Data Foto 11/11/2019



8 de novembro de 2019

**Representação Vista da Rua**  
**Descrição**  
 Data Foto 11/11/2019



8 de novembro de 2019

**Representação Vista da Rua**  
**Descrição**  
 Data Foto 11/11/2019



8 de novembro de 2019

**Representação**  
**Descrição** Identificação do Logradouro  
 Data Foto 11/11/2019



8 de novembro de 2019

**Representação Identificação Numérica**  
**Descrição** Identificação do Imóvel  
 Data Foto 11/11/2019

Fotos da Amostra 1

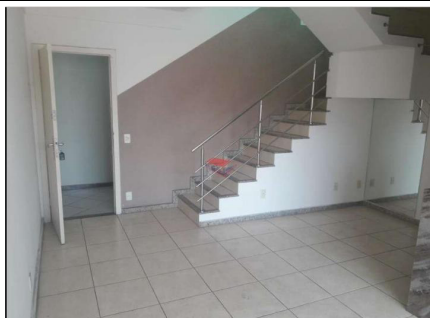


Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 12/11/2019

Fotos da Amostra 2

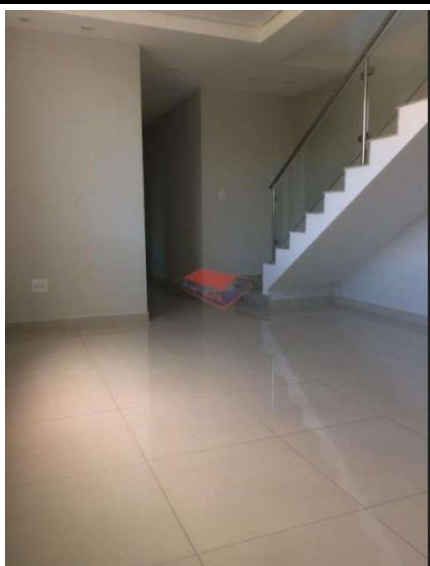


Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 12/11/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 12/11/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 12/11/2019

Fotos da Amostra 5



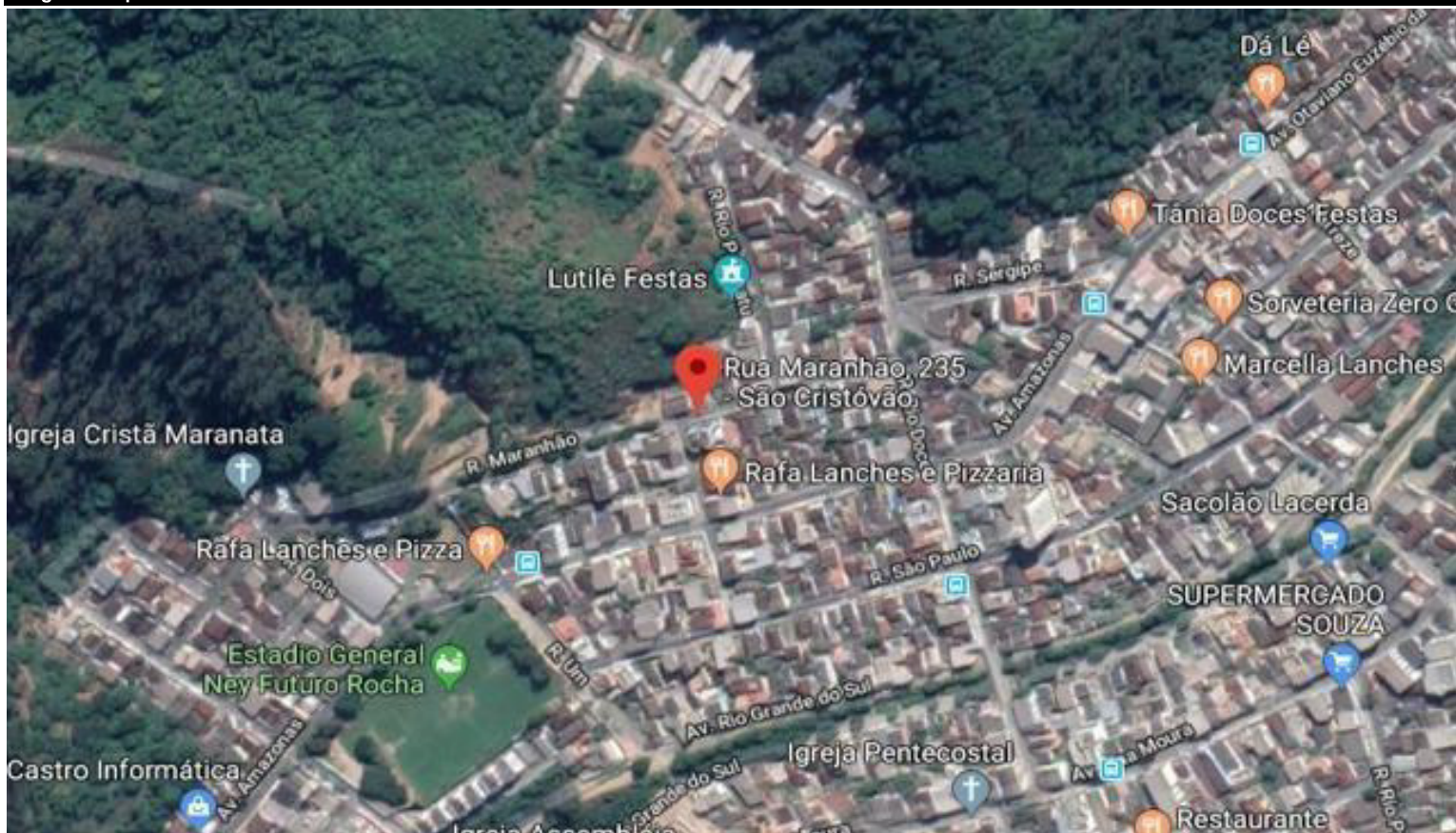


Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 12/11/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa