

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PAULO MARCOS DOS SANTOS		Nº CPF / CNPJ 29812895604		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 115.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 310423000089	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 20333	
Logradouro R FRANCISCO CARVALHO		Nº 721		Andar	
Bairro CACHOEIRA		Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE		UF MG	
				CEP 36408-083	
				Latitude -20.649360	
				Longitude -43.797420	
Caracterização da Região					
Região <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		Infraestrutura <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 type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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 Limites do Bairro		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo Fatores Valorizantes <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					
Topografia <input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input checked="" type="checkbox"/> Declive		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,295140 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <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 Avaliado					
Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº Andares Tipo:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:	
				Nº de Elevadores:	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição dos Andares		Uso Condomínio: Residencial		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Condomínio <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Imóvel <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					
Tipo Imóvel Avaliado <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 Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 14 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
				Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 1	
Fachada Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	
				Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 68,16 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 68,16 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Cobertas Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		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		Piso	
				Parede	
				Ferro / 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: 10/11/2018		
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? Não possui garagem.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Não possui garagem.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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. Morador identificado junto a vizinhos Paulo Marcos. Imóvel situado no fundo da casa 719. Pelo observado casa térrea com telhado em fibrocimento com varanda na entrada de baixo padrão. O acesso do imóvel e pela lateral identificado nas fotos

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R LIDIA DE CARVALHO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CACHOEIRA	Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE	UF MG	CEP 36400-000	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações BONANZA IMOVEIS		Telefone (31) 3764-5300
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2018	Valor m² R\$ 1.777,78	Padrão Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Regular				
2	Logradouro R DR MARIO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CACHOEIRA	Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE	UF MG	CEP 36400-000	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações BONANZA IMOVEIS		Telefone (31) 3764-5300
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2018	Valor m² R\$ 1.800,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Regular				
3	Logradouro R JOSE MARTINS	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CACHOEIRA	Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE	UF MG	CEP 36408-084	Latitude
	Descrição CASA		Fonte de Informações BONANZA IMOVEIS		Telefone (31) 3764-5300
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2018	Valor m² R\$ 1.533,33	Padrão Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Regular				
4	Logradouro PC NOSSA SENHORA DO CARMO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CENTRO	Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE	UF MG	CEP 36400-020	Latitude -20.646536
	Descrição Duas Casas, independentes		Fonte de Informações Santos		Telefone (31) 3763-1500
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2018	Valor m² R\$ 1.561,28	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 256.2		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Regular				
5	Logradouro RUA GENERAL MOZART	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CACHOEIRA	Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE	UF MG	CEP 36400-000	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações BONANZA IMOVEIS		Telefone (31) 3764-5300
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2018	Valor m² R\$ 1.882,35	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 170		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Regular				

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	90,00	160.000,00	1.777,78	0,9000	1,2509	1,0400	2.081,50
Amostra 2	100,00	180.000,00	1.800,00	0,9000	0,9101	1,0500	1.548,08
Amostra 3	150,00	230.000,00	1.533,33	0,9000	1,2509	1,1000	1.898,86
Amostra 4	256,20	400.000,00	1.561,28	0,9000	1,0750	1,1800	1.782,44
Amostra 5	170,00	320.000,00	1.882,35	0,9000	0,9556	1,1200	1.813,16
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Área							Saneamento das Amostras (+/-30%)
							Valor Mínimo
							Valor Máximo
							1.824,81
							1.277,37
							2.372,25
Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 68,16				Valor m²: R\$ 1.824,78		Valor Edificação: R\$ 124.377,15	
Valor de Liquidez: R\$ 85.000,00				Valor Imóvel:		R\$ 124.377,15	
				Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 124.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 124.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e quatro 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	
20333	0	Indefinido					
Valor Imóvel	R\$ 124.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e quatro 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 13/11/2018							

"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 Fachada
Descrição vizinho
Data Foto 10/11/2018



Representação Escritório
Descrição
Data Foto 10/11/2018



Representação Fachada
Descrição Luz
Data Foto 10/11/2018



Representação Corredor
Descrição Casa do fundo
Data Foto 10/11/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/11/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 10/11/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/11/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Varanda / Sacada

Descrição

Data Foto 10/11/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 10/11/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/11/2018

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/11/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa