



Laudo de avaliação de imóveis

Identificação do Imóvel										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário REGINALDO ALAOR MIRANDA MEIRELES				Nº CPF / CNPJ 42531535691			Nome Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 240.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 3111.23000.002-2			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório: 1			Matrícula: 18621				
Logradouro R TRISTAO SOARES DA SILVA			Nº 230			Andar		Complemento		
Bairro Ipiranga			Cidade CRUZILIA			UF MG		CEP 37445-000	Latitude	Longitude
Caracterização da Região										
Região ☒ Residencial ☐ Industrial ☐ Comercial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação Pública ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Paralelepípedo				Restritivos: ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☐ Centro Comercial ☒ Escola ☒ Segurança ☐ Ônibus ☐ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☒ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% ☒ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência do Uso do Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Médio-alto ☐ Baixo ☒ Médio ☐ Médio-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno										
Topografia ☒ Plana ☐ Active ☐ Desnível Pronunciado ☐ Declive		Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 187,27 m² Testada (Frente): 9,00 m Lado Direito: 20,80 m Fração Ideal: % Fundos 9,00 m Lado Esquerdo: 20,80 m						
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria:				Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante ☒ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ 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: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição dos Andares		Uso do Condomínio:		Padrão de Construção do Condomínio ☐ Alto ☐ Médio-alto ☐ Médio ☐ Médio-baixo ☐ Baixo			Estado Conservação Condomínio ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Imóvel ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliado ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Anos 25 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel ☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☒ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial					Fechamento das Paredes: Alvenaria					
Fachada Pintura		Esquadrias Ferro			Nº Andares do Imóvel Avaliado 2			Nº Dormitórios 2		
Dimensões Área Privativa: 242,02 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 242,02 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²					Nº Vagas Garagem Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☒ Leste ☐ Oeste		
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)			Quantidade	Piso		Parede		Forro / 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: 22/09/2017

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?

☐ ☒

No IPTU consta uma área divergente ao da Matrícula. Não constando a edificação da construção do 1º Pavimento.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒ ☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒ ☐

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 não possui suspeitas de contaminação?

☒ ☐

Observações Finais

A avaliação foi feita com base nas informações contidas na matrícula do imóvel. A vistoria do imóvel foi feita apenas externamente, portanto não foi possível confrontar as áreas documentadas com as áreas reais. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e acabamentos. Segundo informações recolhidas no vizinho, o imóvel encontra-se ocupado. Para efeito de cálculo, utilizamos as áreas constantes na Matrícula.

Amstras:

Critério Utilizado: ☐ Área Privativa ☒ Área Total (m²) ☐ Terreno

1	Logradouro R PROF JUCA LINTZ		Nº 40	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro CENTRO		Cidade CRUZILIA	UF MG	CEP 37445-000		Latitude -21.838885	Longitude -44.810965
	Descrição Lote - numeração aproximada				Fonte de Informações Ottoni Imovei		Telefone (35) 3343-3001	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0		Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 75.000,00	Data Venda / Oferta 25/09/2017	Valor m²	Padrão		Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m²) 285,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro R JOSE MASSAFERA		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro JARDIM IMPERIAL		Cidade CRUZILIA	UF MG	CEP 37445-000		Latitude -21.845004	Longitude -44.817353
	Descrição Lote - endereço aproximado				Fonte de Informações Ottoni Imovei		Telefone (35) 3343-3001	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0		Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 40.000,00	Data Venda / Oferta 25/09/2017	Valor m²	Padrão		Testada (Frente) 8,00	Área do Terreno (em m²) 280,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro R BENVINDA I CONCEICAO		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro VENTANIA		Cidade CRUZILIA	UF MG	CEP 37445-000		Latitude -21.832087	Longitude -44.807338
	Descrição Lote - endereço aproximado				Fonte de Informações Ottoni Imovei		Telefone (35) 3343-3001	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0		Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 25/09/2017	Valor m²	Padrão		Testada (Frente) 20,00	Área do Terreno (em m²) 1.000,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro R PROFA MARIA MACIEL ALKIMIN		Nº 10	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro JARDIM IMPERIAL 2		Cidade CRUZILIA	UF MG	CEP 37445-000		Latitude -21.846649	Longitude -44.813389
	Descrição Lote - numeração aproximada				Fonte de Informações Juliano Amaral Nogueira		Telefone (35) 99902-5404	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0		Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 45.000,00	Data Venda / Oferta 25/09/2017	Valor m²	Padrão		Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 240,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro R SAMUEL LEMOS GONCALVES		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro JOAO DO JUSTO		Cidade CRUZILIA	UF MG	CEP 37445-000		Latitude -21.828985	Longitude -44.806221
	Descrição Lote - endereço aproximado				Fonte de Informações Neilo		Telefone (35) 98808-7262	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0		Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 45.000,00	Data Venda / Oferta 25/09/2017	Valor m²	Padrão		Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 220,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	

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	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000
2	70	0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000
3	70	0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000
4	70	0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000
5	70	0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	75.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,9	67.500,00
2	40.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,9	36.000,00
3	160.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,9	144.000,00
4	45.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,9	40.500,00
5	45.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,9	40.500,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	285,00	236,01	0,93	1,07	0,9	211,60
Amostra 2	280,00	128,57	1,03	1,3	1	171,77
Amostra 3	1.000,00	144,00	0,82	1,55	1	182,86
Amostra 4	240,00	168,75	0,97	1,07	1	176,55
Amostra 5	220,00	184,09	0,97	1,03	1	184,40

Fatores:

(1) - Fator Frente, (2) - Fator Profundidade, (3) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS					185,44	
Saneamento das Amostras (+/-30%)					Valor Mínimo	129,81
					Valor Máximo	241,07

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unit.	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	187,27	185,44	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	185,44	34.727,35

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	25,00	36	Regular e Reparos Simples	0,00	0,7100	20,00	0,7680
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
242,02	1.200,00	1,200	0,7680	1.105,92	267.654,46		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
34.727,35	267.654,46	1,0000	302.382,11

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 187,27	Valor m²: R\$ 185,00	Valor Terreno: R\$ 34.644,95
Área da Edificação (m²): 242,02	Valor m²: R\$ 1.105,00	Valor Edificação: R\$ 267.432,10
Valor de Liquidez: R\$ 211.400,00	Valor Imóvel:	R\$ 302.077,05
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 302.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 35.000,00	Valor por extenso: trinta e cinco mil reais
Valor Edificação	R\$ 267.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e sete 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
18621	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 302.000,00	Valor por extenso: trezentos e dois 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 26/09/2017		

"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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2017)

Página 3 / 5

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 22/09/2017



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 22/09/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/09/2017



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 22/09/2017



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 22/09/2017

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa