

| Identificação do Imóvel   |  |                                   |  |   |   |  |  |  |   |  |
|---|--|-----------------------------------|--|---|---|--|--|--|---|--|
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RENATA DE SOUZA DINIZ  |  |                                   |  | Nº CPF / CNPJ 06007904601   |   |  | Nome Empreendimento EDIFICIO MARIA IGNEZ MIALARETT   |  |   |  |
| Valor Compra Venda R\$ 865.000,00   |  |                                   |  | Data Venda  |   |  | Nº Controle Interno 3049230011432  |  |   |  |
| Proprietário / Construtora  |  |                                   |  | Nº Cartório: 4  |   |  | Matrícula: 104844  |  |   |  |
| Logradouro R CONSELHEIRO LAFAIETE   |  |                                   |  | Nº 228  |   |  | Andar 1º ANDAR   |  | Complemento AP 102  |  |
| Bairro SAGRADA FAMILIA  |  |                                   |  | Cidade BELO HORIZONTE   |   |  | UF MG  | CEP 31030-010  | Latitude -19.910316 Longitude -43.925087  |  |
| Caracterização da Região  |  |                                   |  |   |   |  |  |  |   |  |
| <b>Região</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial<br><input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo  |  |                                   | <b>Infraestrutura Urbana</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública<br><input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado<br><input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano<br><b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto  |   |   |  | <b>Restritivos:</b><br><input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental<br><input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo  |  |   |  |
| <b>Serviços Públicos e Comunitários</b><br><input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola<br><input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária<br><input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais<br><input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo   |  |                                   | <b>Análise da Região do Bairro</b><br>Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela<br>Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente<br>Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25%<br>Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial<br><b>Limites do Bairro</b><br>BAIRRO SANTA TEREZA, BAIRRO HORTO E BAIRRO COLÉGIO BATISTA. |   |   |  | <b>Padrão da Região:</b><br><input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo<br><input checked="" type="checkbox"/> Normal<br><input type="checkbox"/> Normal-baixo<br><b>Fatores Valorizantes</b><br><input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô<br><input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo |  |   |  |
| Terreno   |  |                                   |  |   |   |  |  |  |   |  |
| <b>Topografia</b><br><input type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input checked="" type="checkbox"/> Active (> 10%)<br><input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)  |  |                                   | <b>Formato</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico)<br><input type="checkbox"/> Irregular   |   | <b>Dimensões</b><br>Área (em m²): 0,00 m²    Testada (Frente): 0,00 m    Lado Direito: _____ m<br>Fração Ideal: 0,134700 %    Fundos: _____ m    Lado Esquerdo: _____ m |  |  |  |   |  |
| <b>Tipo de Implantação</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado   |  |                                   | <b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> SEM VISTORIA INTERNA  |   |   |  | <b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>  |  |   |  |
| <b>Tipo do Acompanhante</b><br><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: 6  |  | Unidades Por Andar: 2             |  | Nº Total de Unidades: 8   |   | Nº de Elevadores: 1  |  | Valor Condomínio: _____<br><input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano |   |  |
| <b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b><br>01 NÍVEL SUBSOLO COM GARAGEM, 01 NÍVEL TÉRREO COM HALL SOCIAL, 03 NÍVEIS DE APARTAMENTOS E 01 NÍVEL DE COBERTURAS DÚPLEX.  |  |                                   | <b>Uso do Edifício:</b> Residencial  |   |   | <b>Padrão de Construção do Edifício</b><br><input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal<br><input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo |  |  | <b>Estado Conservação Edifício</b><br><input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação |  |
| <b>Infraestrutura do Edifício</b><br><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<br><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 checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica<br><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><br><input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão<br><input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial<br><input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo   |  |                                   | <b>Indício Ocupação Imóvel</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Habitado<br><input type="checkbox"/> Desabitado  |   | <b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b><br>Anos 3<br>Ano Construção 2014   |  | <b>Estado Conservação Imóvel</b><br><input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção   |  | <b>Padrão Acabamento Imóvel</b><br><input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal<br><input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo           |  |
| <b>Uso Imóvel:</b> Residencial  |  |                                   |  | <b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria                                |   |  |  | <b>Nº Banheiros:</b> 3   |   |  |
| <b>Fachada</b> CERÂMICA E GRANITO   |  | <b>Esquadrias</b> VIDRO TEMPERADO |  | <b>Nº Andares do Imóvel Avaliando</b> 1                                 |   |  | <b>Nº Dormitórios</b> 3  |  |   |  |
| <b>Dimensões</b><br>Área Privativa: 207,36 m²    Área Comum (m²): 74,63 m²    Área Total (m²): 281,99 m²<br>Área Averbada: _____ m²    Área não Averbada _____ m²   |  |                                   |  | <b>Nº Vagas Estacionamento</b><br>Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2 |   |  | <b>Face Imóvel</b><br><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>  |   |  |

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

NÃO FOI VIABILIZADO ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO. ASSIM SENDO, A RESPOSTA ACIMA É VÁLIDA SOB A PREMISSA QUE O IMÓVEL ESTEJA COM ESTADO DE CONSERVAÇÃO MÍNIMO REGULAR.

Questões Complementares

SimNão

Data da Vistoria: 17/09/2019

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐☒

NÃO É POSSÍVEL RESPONDER A ESSE QUESITO. VER OBSERVAÇÕES NO CAMPO 5, ACIMA.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐☒

NÃO É POSSÍVEL RESPONDER A ESSE QUESITO. VER OBSERVAÇÕES NO CAMPO 5, ACIMA.

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?

☐☒

NÃO É POSSÍVEL RESPONDER A ESSE QUESITO. VER OBSERVAÇÕES NO CAMPO 5, ACIMA.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐☒

NÃO É POSSÍVEL RESPONDER A ESSE QUESITO. VER OBSERVAÇÕES NO CAMPO 5, ACIMA.

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?

☐☒

NÃO É POSSÍVEL RESPONDER A ESSE QUESITO. VER OBSERVAÇÕES NO CAMPO 5, ACIMA.

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?

☐☒

NÃO É POSSÍVEL RESPONDER A ESSE QUESITO. VER OBSERVAÇÕES NO CAMPO 5, ACIMA.

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?


☒☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐☒

1) INFORMAÇÕES SOBRE A DOCUMENTAÇÃO E ÁREAS CONSTRUÍDAS: NA MATRÍCULA CONSTA: ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 207,36m², SENDO 99,63m² DE ÁREA COBERTA PADRÃO E 107,73m² DE ÁREA DESCOBERTA E/OU PADRÃO DIFERENTE. ASSIM SENDO, PARA FINS DE AVALIAÇÃO SERÃO CONSIDERADAS AS SEGUINTE ÁREAS: 99,63m² REFERENTES À ÁREA COBERTA PADRÃO E 107,73 m² REFERENTES AO TERRAÇO DESCOBERTO DE USO PRIVATIVO, COM APLICAÇÃO DOS EQUIVALENTES DE CONSTRUÇÃO CABIVEIS, PERFAZENDO UMA ÁREA EQUIVALENTE DE 165,05m². NÃO FOI REALIZADA ANÁLISE QUANTO À LEGITIMIDADE DA DOCUMENTAÇÃO JURÍDICA DO BEM, NEM A REALIZAÇÃO DE ESTUDOS AUDITORIAS, EXAMES, MEDIÇÕES E INSPEÇÕES PRÉVIAS PARA OS DESENVOLVIMENTOS DOS TRABALHOS; 2) METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. AS CARACTERÍSTICAS E OS ATRIBUTOS DOS DADOS PESQUISADOS QUE EXERCERAM INFLUÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS VALORES FORAM PONDERADOS POR ESTATÍSTICA DESCRITIVA, PARA ATENDIMENTO À EXIGÊNCIA DO BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, RESPEITADOS OS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO DEFINIDOS NA NBR-14653 da ABNT; 3) FATORES UTILIZADOS NA HOMOGENIZAÇÃO: FONTE (Fs), ANDAR (Ft), VAGA (Fps), PADRÃO (Fc), IDADE APARENTE (Fasc) E TRANSPOSIÇÃO (Ft);

**Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo** (Versão: JAN2018) Página 3 / 6

| Avaliação para Garantia de Financiamento                     |                               |   |   |           |                    |                             |
|--|-------------------------------|---|---|-----------|--------------------|-----------------------------|
| Valor Terreno  | R\$ 0,00                      | Valor por extenso: zero real  |   |           |                    |                             |
| Valor Edificação   | R\$ 812.384,35                | Valor por extenso: oitocentos e doze mil e trezentos e oitenta e quatro reais e trinta e cinco centavos |   |           |                    |                             |
| Valor do(s) Anexo(s)   | R\$ 0,00                      | Valor por extenso: zero real  |   |           |                    |                             |
| Valor do(s) Anexo(s)   | R\$ 0,00                      | Valor por extenso: zero real  |   |           |                    |                             |
| Unidades Autônomas   |                               |   |   |           |                    |                             |
| Nº da Matrícula  | Quantidade Unidades Autônomas | Tipo Unidade Autônoma   | Descrição                                     | Área (m²) | Valor              | Valor de Liquidação Forçada |
| 104844   | 0                             | Indefinido  |   | 0,00      | R\$ 0,00           | R\$ 0,00                    |
| Valor Imóvel   | R\$ 820.000,00                | Valor por extenso: oitocentos e vinte mil reais   |   |           |                    |                             |
| Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador                    |                               |   |   |           |                    |                             |
| Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo: |                               |   |   |           |                    |                             |
| Nome da Empresa ENGENHARIA AVALIPER                          |                               |   | Nome do Avaliador IARA CRISTINA KNUPP REZENDE |           | CREA / CAU 72417/D |                             |
| Local e Data<br>BELO HORIZONTE<br>18/09/2019                 |                               |                        |   |           |                    |                             |

"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



**Representação** Fachada  
**Descrição**  
**Data Foto** 17/09/2019



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 17/09/2019



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 17/09/2019



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 17/09/2019

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

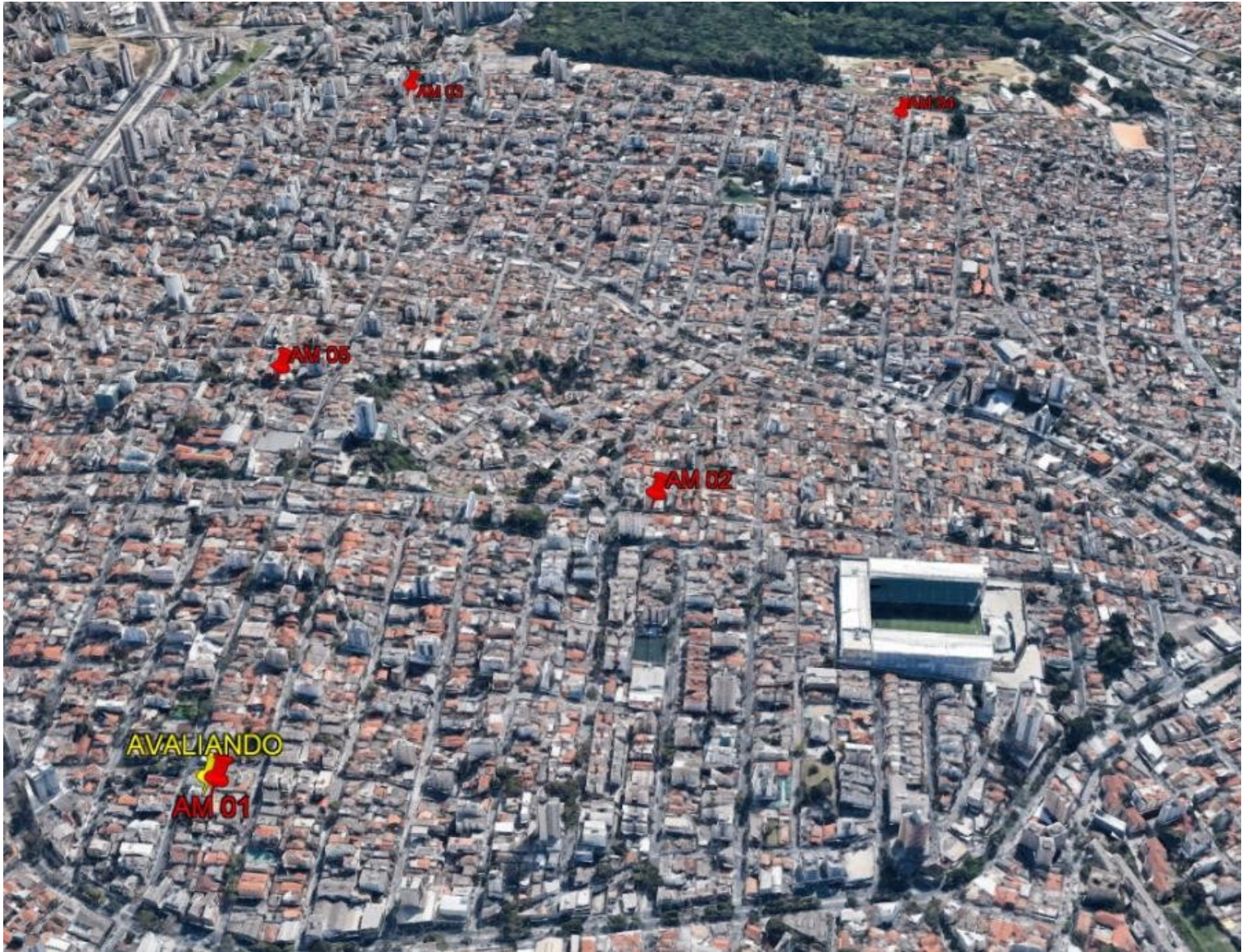
Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5



Imagem - Mapa



Representação: Mapa