



Laudo de avaliação de imóveis

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário OPENMAX DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA - ME				Nº CPF / CNPJ 00871778000176			Nome Empreendimento CONDOMÍNIO SOLAR DAS PALMEIRAS				
Valor Compra Venda R\$ 600.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 242642017				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 1			Matrícula: 24.654				
Logradouro AL DAS MAGNOLIAS				Nº 120			Andar		Complemento LT 5 QD 18		
Bairro				Cidade ESMERALDAS			UF MG		CEP	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: Asfalto				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): 1.080,00 m² Testada (Frente): 21,60 m Lado Direito: 50,00 m Fração Ideal: % Fundos 21,60 m Lado Esquerdo: 50,00 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: Residencial		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 10 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial						Fechamento das Paredes: Sem acesso					
Fachada Sem acesso			Esquadrias Sem acesso			Nº Andares do Imóvel Avaliado			Nº Dormitórios		
Dimensões Área Privativa: 385,63 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 385,63 m² Área Averbada: 385,63 m² Área não Averbada m²						Nº Vagas Cobertas Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste		
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)			Quantidade		Piso		Parede		Forno / 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: 01/11/2017

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

☒

☐

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

☐

☒

Não foi possível obter acesso ao interior do condomínio.

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

☐

☒

No IPTU não consta as áreas do imóvel.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Não há vagas averbadas na matrícula do imóvel.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

Não foi possível obter acesso ao interior do condomínio.

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?

☐

☒

Não foi possível obter acesso ao interior do condomínio.

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 realizada com base nas documentações fornecidas, sendo a matrícula e o IPTU do imóvel. Por se tratar de uma vistoria externa, não foi possível realizar a conferência das informações. Não foi possível obter acesso ao interior do condomínio, portanto não foi possível averiguar o estado de conservação do imóvel.

Amostras:

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

1	Logradouro COND SOLAR DAS PALMEIRAS		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro CONDOMINIO SOLAR DAS PALMEIRAS		Cidade ESMERALDAS		UF MG		CEP 35740-000		Latitude 0		Longitude 0			
	Descrição Lote						Fonte de Informações Empreendedora Santarém			Telefone (31) 3484-2800				
	Status Ofertado			Nº Vagas Cobertas		Nº Dormitórios		Idade Aparente 1		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel		
	Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00		Data Venda / Oferta 01/11/2017		Valor m² R\$ 120,00		Padrão		Testada (Frente) 20,00		Área do Terreno (em m²) 1.000,00		Área da Edificação (m²)	
	Área Privativa 1000				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 70					
2	Logradouro Q 10			Nº S/N		Andar		Complemento LT 14			Proximidade do Imóvel km			
	Bairro CONDOMINIO SOLAR DAS PALMEIRAS		Cidade ESMERALDAS		UF MG		CEP 35740-000		Latitude 0		Longitude 0			
	Descrição Lote						Fonte de Informações Bem Viver Imóveis			Telefone (31) 3275-3876				
	Status Ofertado			Nº Vagas Cobertas		Nº Dormitórios		Idade Aparente 1		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel		
	Valor Venda / Oferta R\$ 168.000,00		Data Venda / Oferta 01/11/2017		Valor m² R\$ 154,55		Padrão		Testada (Frente) 22,00		Área do Terreno (em m²) 1.087,00		Área da Edificação (m²)	
	Área Privativa 1087				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 70					
3	Logradouro COND SOLAR DAS PALMEIRAS		Nº S/N		Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km				
	Bairro CONDOMINIO SOLAR DAS PALMEIRAS		Cidade ESMERALDAS		UF MG		CEP 35740-000		Latitude 0		Longitude 0			
	Descrição Lote						Fonte de Informações I BH Negócios Imobiliários			Telefone (31) 2515-0070				
	Status Ofertado			Nº Vagas Cobertas		Nº Dormitórios		Idade Aparente 1		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel		
	Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00		Data Venda / Oferta 01/11/2017		Valor m² R\$ 117,12		Padrão		Testada (Frente) 22,00		Área do Terreno (em m²) 1.110,00		Área da Edificação (m²)	
	Área Privativa 1110				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 70					
4	Logradouro Q 9			Nº S/N		Andar		Complemento LT 4			Proximidade do Imóvel km			
	Bairro CONDOMINIO SOLAR DAS PALMEIRAS		Cidade ESMERALDAS		UF MG		CEP 35740-000		Latitude 0		Longitude 0			
	Descrição Lote						Fonte de Informações Bem Viver Imóveis			Telefone (31) 3275-3876				
	Status Ofertado			Nº Vagas Cobertas		Nº Dormitórios		Idade Aparente 1		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel		
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00		Data Venda / Oferta 01/11/2017		Valor m² R\$ 116,38		Padrão		Testada (Frente) 24,00		Área do Terreno (em m²) 1.203,00		Área da Edificação (m²)	
	Área Privativa 1203				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 70					
5	Logradouro AL PAU FERRO			Nº 266		Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km			
	Bairro CONDOMINIO SOLAR DAS PALMEIRAS		Cidade ESMERALDAS		UF MG		CEP 35740-000		Latitude 0		Longitude 0			
	Descrição Casa						Fonte de Informações Empreendedora Santarém			Telefone (31) 3484-2800				
	Status Ofertado			Nº Vagas Cobertas 2		Nº Dormitórios 6		Idade Aparente 5		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Muito Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00		Data Venda / Oferta 01/11/2017		Valor m² R\$ 3.385,42		Padrão Médio		Testada (Frente) 30,00		Área do Terreno (em m²) 1.500,00		Área da Edificação (m²) 192,00	
	Área Privativa 192				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	1,00	1		0,00	1,0000	20,00	1,0000
2	70	1,00	1		0,00	1,0000	20,00	1,0000
3	70	1,00	1		0,00	1,0000	20,00	1,0000
4	70	1,00	1		0,00	1,0000	20,00	1,0000
5	70	5,00	7		0,00	0,9650	20,00	0,9720

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	120.000,00		1.645,02	1,200	1,0000	1.974,02	0,00	0,9	108.000,00
2	168.000,00		1.645,02	1,200	1,0000	1.974,02	0,00	0,9	151.200,00
3	130.000,00		1.645,02	1,200	1,0000	1.974,02	0,00	0,9	117.000,00
4	140.000,00		1.645,02	1,200	1,0000	1.974,02	0,00	0,9	126.000,00
5	650.000,00	192,00	1.645,02	1,200	0,9720	1.918,75	368.400,25	0,9	253.439,77

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	1.000,00	108,00	1.0194	110,10
Amostra 2	1.087,00	139,10	0.9984	138,87
Amostra 3	1.110,00	105,41	0.9932	104,69
Amostra 4	1.203,00	104,74	0.9734	101,95
Amostra 5	1.500,00	168,96	0.9212	155,64

Fatores:

(1) - Fator Frente

MÉDIAS DAS AMOSTRAS			122,25
Saneamento das Amostras (+/-30%)			Valor Mínimo 85,57
			Valor Máximo 158,92

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	1.080,00	122,25	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	122,25	132.029,56

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	10,00	14		0,00	0,8970	20,00	0,9176
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
385,63	1.645,02	1,200	0,9176	1.811,36	698.516,46		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
132.029,56	698.516,46	1,0000	830.546,02

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 1.080,00	Valor m²: R\$ 122,25	Valor Terreno: R\$ 132.029,56
Área da Edificação (m²): 385,63	Valor m²: R\$ 1.811,36	Valor Edificação: R\$ 698.516,46
Valor de Liquidez: R\$ 581.700,00	Valor Imóvel:	R\$ 830.546,02
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 831.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 132.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e dois mil reais
Valor Edificação	R\$ 699.000,00	Valor por extenso: seiscentos e noventa e nove 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
24.654	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 831.000,00	Valor por extenso: oitocentos e trinta e um 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 01/11/2017		

"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 / 4

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/12/2017



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 01/11/2017



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/11/2017

Fotos da Amostra 1

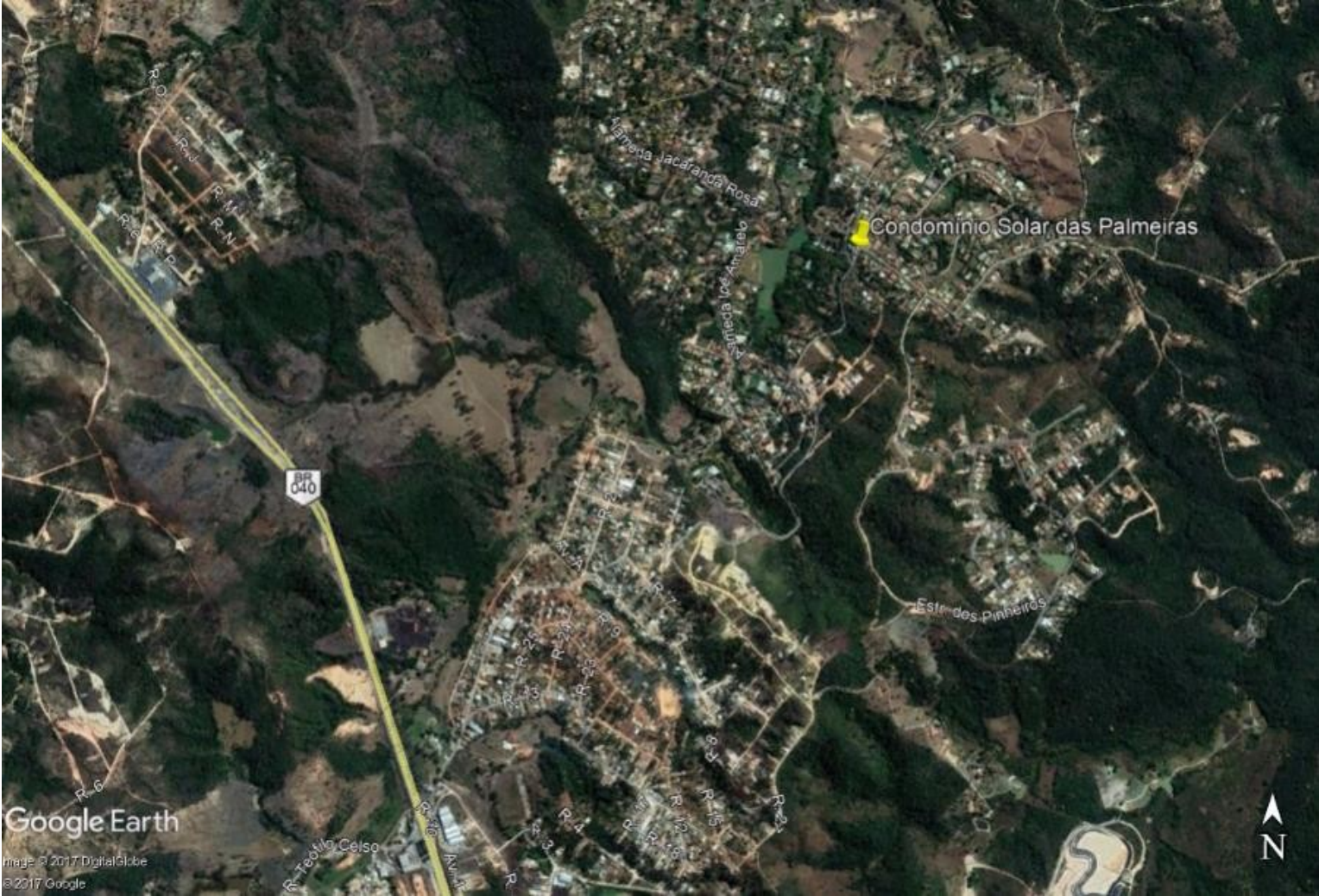
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa