

**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 3104230000089

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	Infraestrutura	Restritivos:
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano	

Tipo Pavimentação: Asfalto

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro	Padrão da Região:
<input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Centro <input type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo
<input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente	<input checked="" type="checkbox"/> Médio
<input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25%	<input type="checkbox"/> Médio-baixo
<input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque	Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial	
	Limites do Bairro	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	Formato	Dimensões	
<input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input checked="" type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 0,295140 %	Testada (Frente): 0,00 m Fundos _____ m Lado Direito: _____ m Lado Esquerdo: _____ m

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico 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:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição dos Andares	Uso Condomínio: Residencial	Padrão de Construção do Condomínio	Estado Conservação Condomínio		

Padrão de Construção do Condomínio	Estado Conservação Condomínio
<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

**Infraestrutura do Imóvel**

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"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo	<input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins
Sauna <input type="checkbox"/> Piscina	

Tipo Imóvel Avaliado	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Regular	Anos 14 <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
<input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft				
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				

**Uso Imóvel: Residencial**
**Fechamento das Paredes: Alvenaria**
**Nº Banheiros: 1**

Fachada Pintura	Esquadrias Ferro	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	Nº Dormitórios 2
Dimensões		Nº Vagas Cobertas	Face Imóvel

Área Privativa: 68,16 m² Área Comum (m²): 0,00 Área Total (m²): 68,16 m²

Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0

 Face Imóvel  Sul  Norte  Leste  Oeste

Área Averbada: \_\_\_\_\_ m² Área não Averbada: \_\_\_\_\_ m²

Parede \_\_\_\_\_ Forro / Teto \_\_\_\_\_

Divisão Interna (Tipo do Cômodo) Quantidade Piso Parede

## 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: 10/11/2018

- |  |  | 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?                                |  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.                    |  |                                     |                                     |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                                     |  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.                    |  |                                     |                                     |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?  |  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não possui garagem.  |  |                                     |                                     |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?   |  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não possui garagem.  |  |                                     |                                     |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  |  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.                    |  |                                     |                                     |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                      |  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.                    |  |                                     |                                     |
| 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?  |  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.                    |  |                                     |                                     |
| 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 (m<sup>2</sup>)  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	Longitude 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	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2018	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.777,78	Padrão Médio	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 360,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 90,00	
Área Privativa 90		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 70		
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	Longitude 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	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2018	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.800,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 360,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 100,00	
Área Privativa 100		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 70		
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	Longitude	
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	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2018	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.533,33	Padrão Médio	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 134,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 150,00	
Área Privativa 150		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 70		
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	Longitude -43.797031	
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	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2018	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.561,28	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 374,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 256,20	
Área Privativa 256,2		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 70		
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	Longitude 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	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2018	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.882,35	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 300,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 170,00	
Área Privativa 170		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 70		

**Tabela de homogenização**

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
<b>Fatores:</b> (1) - Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Área				<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>			
				Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	1.277,37
						Valor Máximo	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
<b>Valor de Liquidez:</b> 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

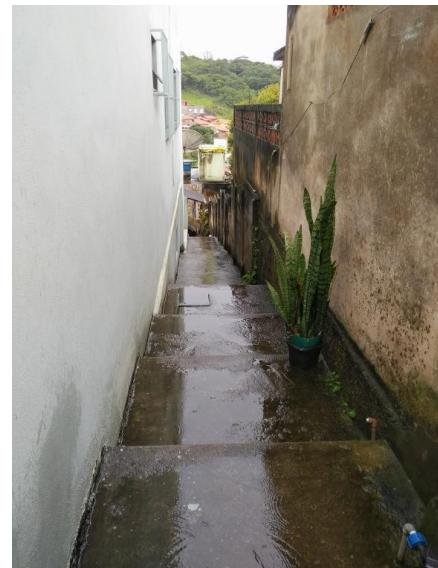
Data Foto 10/11/2018



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

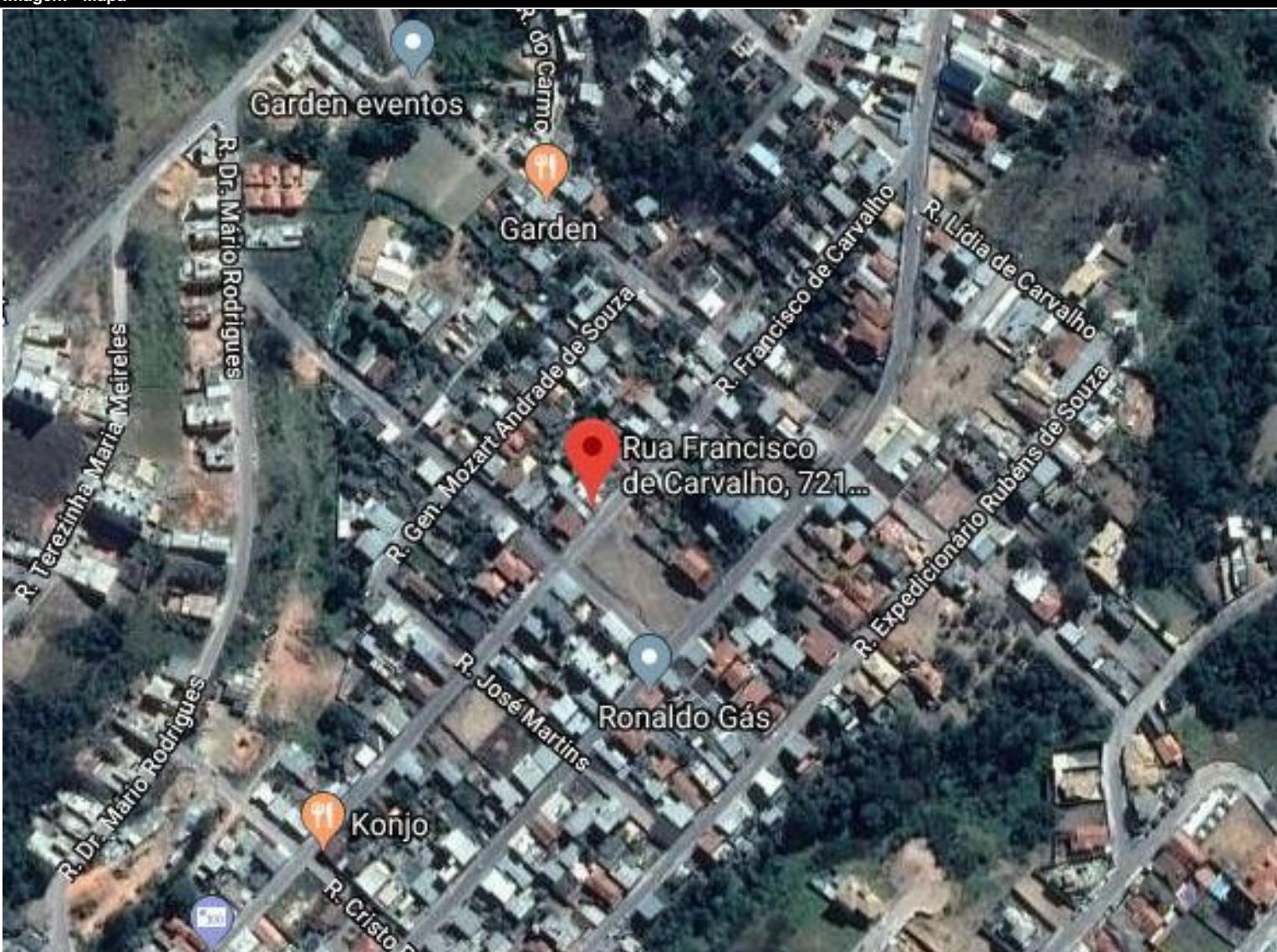


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/11/2018

## Imagem - Mapa



Representação: Mapa