

# Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

## Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário AUGUSTO PEDRO KOHLER	Nº CPF / CNPJ 06431610903	Nome Empreendimento Condomínio Residencial Turquesa		
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 3104.23001.047-5		
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 27085		
Logradouro R BARRETO	Nº 136	Andar	Complemento BL C AP 1003	
Bairro AREAL	Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE	UF MG	CEP 36407-008	Latitude -20.654950 Longitude -43.804910

## Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana						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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Centro	<input checked="" 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"/> Normal-alto
<input type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal-baixo
<input type="checkbox"/> Lazer	<input type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%	<input type="checkbox"/> 25% - 75%	<input type="checkbox"/> Menos de 25%			
<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		
Outro - Descrever Abaixo			Limites do Bairro					

## Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Regular (Geométrico)	Área (em m²): 0,00 m²	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Irregular	Fração Ideal: 0,938400 %	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)		Testada (Frente): 0,00 m	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Fundos: 0,00 m	<input type="checkbox"/> Baixo
<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio		Lado Direito: 0,00 m	<input type="checkbox"/> Normal-baixo
<input type="checkbox"/> Isolado		Lado Esquerdo: 0,00 m	<input type="checkbox"/> Baixo

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio		
<input type="checkbox"/> Isolado		

Tipo de Acompanhante	Corretor	Proprietário / Construtora	Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	Responsável Construtora	Engenheiro da Obra	Zelador	Outro - Descrever Abaixo
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Condomínio / Imóvel Avaliado

### Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado

Nº Andares/Pavimentos:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	Por Mês	Por Ano

### Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

### Uso do Edifício: Residencial

### Padrão de Construção do Edifício

<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	Estado Conservação Edifício
<input type="checkbox"/> Normal-baixo	<input type="checkbox"/> Baixo		<input type="checkbox"/> Bom

### Infraestrutura do Edifício

<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

### Tipos de Imóveis Avaliados

Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliado	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input checked="" type="checkbox"/> Habitado	Anos 6	<input type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desabitado	Ano Construção	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Normal
		<input type="checkbox"/> Ruím	<input type="checkbox"/> Baixo
		<input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Mínimo

### Uso Imóvel: Residencial

### Fachada Pintura

### Esquadrias Alumínio

### Nº Andares do Imóvel Avaliado 0

### Nº Dormitórios

### Dimensões

### Área Privativa: 109,32 m² Área Comum (m²): 23,05 m² Área Total (m²): 132,37 m²

### Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1

### Face Imóvel

### Sul Norte Leste Oeste

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

### Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

### Quantidade

### Tipo Acabamento Piso

### Tipo Acabamento Parede

### Tipo Acabamento 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

Data da Vistoria: 24/05/2019

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- A vistoria foi realizada externamente
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- A vistoria foi realizada externamente
- 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?
- A vistoria foi realizada externamente
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
- A vistoria foi realizada externamente
- 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?
- A vistoria foi realizada externamente
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
- A vistoria foi realizada externamente
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
- A vistoria foi realizada externamente
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

## Observações Finais

Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos.

## Amostras:

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m<sup>2</sup>)  Terreno

1	Logradouro R AMELIA FICHE		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro ALVORADA	Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE	UF MG	CEP 36400-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Apartamento				Fonte de Informações BONANZA IMOVEIS		Telefone (31) 3764-5300
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 27/05/2019	Valor m <sup>2</sup> R\$ 2.666,67	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 120,00
	Área Privativa 120		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R ANA LOBO		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro ANGELICA	Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE	UF MG	CEP 36401-018	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Apartamento				Fonte de Informações BONANZA IMOVEIS		Telefone (31) 3764-5300
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 27/05/2019	Valor m <sup>2</sup> R\$ 3.252,03	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 123,00
	Área Privativa 123		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R BARRETO		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro AREAL	Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE	UF MG	CEP 36407-008	Latitude -20.655141	Longitude -43.804213	
	Descrição Apartamento				Fonte de Informações BONANZA IMOVEIS		Telefone (31) 3764-5300
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 186.600,00	Data Venda / Oferta 27/05/2019	Valor m <sup>2</sup> R\$ 3.162,71	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 59,00
	Área Privativa 59		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R DUQUE DE CAIXIAS		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro BELAVINHA	Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE	UF MG	CEP 36400-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Apartamento				Fonte de Informações BONANZA IMOVEIS		Telefone (31) 3764-5300
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 27/05/2019	Valor m <sup>2</sup> R\$ 3.488,37	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 86,00
	Área Privativa 86		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 10		

# Laudo de avaliação de imóveis

Nº Controle Interno: 3104.23001.047-5

## 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	120,00	320.000,00	2.666,67	0,9000	1,0329	1,0200	2.528,54
Amostra 2	123,00	400.000,00	3.252,03	0,9000	1,0329	1,0300	3.113,81
Amostra 3	120,00	350.000,00	2.916,67	0,9000	1,0329	1,0200	2.765,59
Amostra 4	59,00	186.600,00	3.162,71	0,9000	1,0329	0,9300	2.734,28
Amostra 5	86,00	300.000,00	3.488,37	0,9000	1,0329	0,9400	3.048,25
<b>Fatores:</b> (1) - Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Área				<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>			
				Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	1.986,67
				Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Máximo	3.689,52

## Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 109,32	Valor m²: R\$ 2.838,18	Valor Edificação: R\$ 310.269,41
<b>Valor de Liquidez:</b> R\$ 217.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 310.300,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 310.000,00

## Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 310.300,00	Valor por extenso: trezentos e dez mil e trezentos 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
27085	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 310.000,00 Valor por extenso: trezentos e dez 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 27/05/2019			

"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 24/05/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/05/2019



Representação Fachada

Descrição

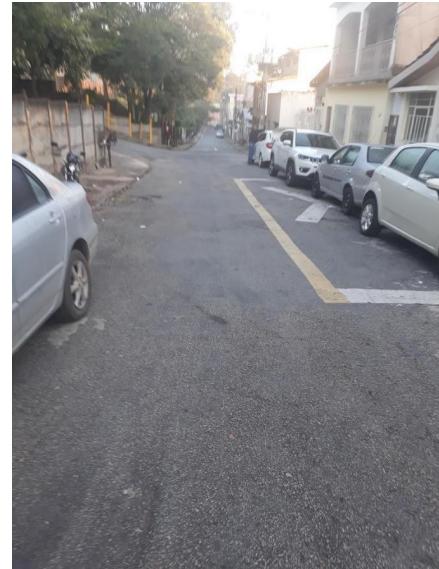
Data Foto 24/05/2019



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 24/05/2019

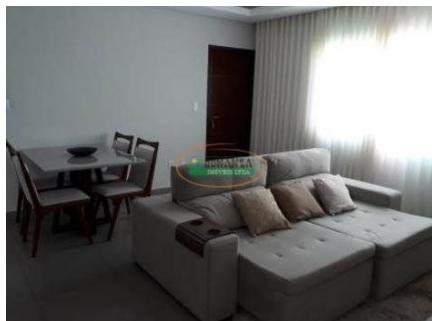


Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 24/05/2019

## Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 27/05/2019

## Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 27/05/2019

## Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 27/05/2019

## Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 27/05/2019

## Fotos da Amostra 5

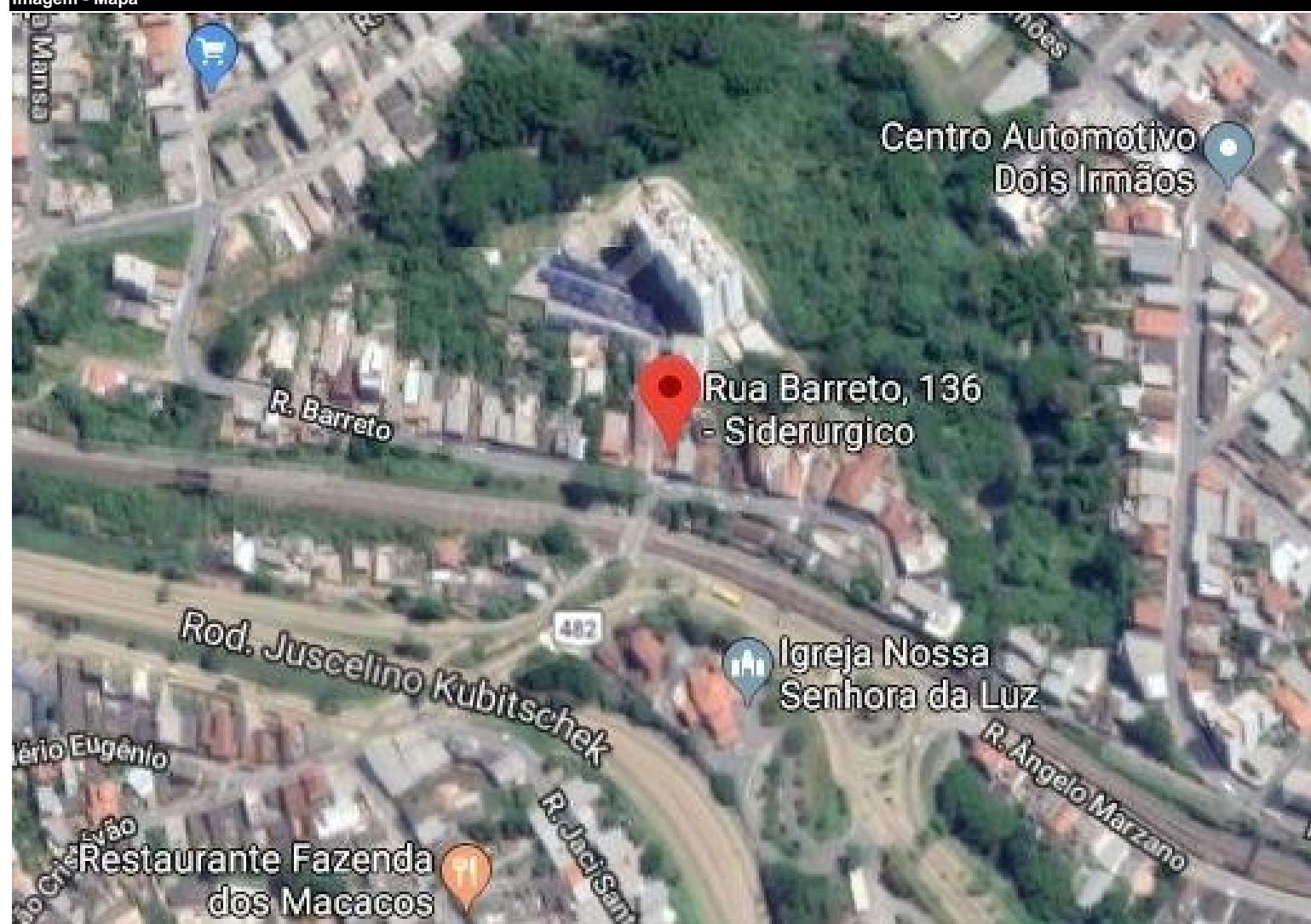


Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 27/05/2019

**Imagem - Mapa**



Representação: Mapa