

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 <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro				Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo 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 <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)			Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,938400 % Fundos: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m					
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado			Nome Acompanhante Vistoria:				Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante <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										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
Nº Andares/Pavimentos:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo			Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação		
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										
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 6 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes:				Nº Banheiros: 0		
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 0			Nº Dormitórios		
Dimensões Área Privativa: 109,32 m² Área Comum (m²): 23,05 m² Área Total (m²): 132,37 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1			Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste		
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

Sim

Não

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 (m²) ☐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 m² R\$ 2.666,67

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

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

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 m² R\$ 3.252,03

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 123,00

Área Privativa 123

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R ANA LOBO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro ANGELICA

Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE

UF MG

CEP 36401-018

Latitude -20.666570

Longitude -43.784445

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\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 27/05/2019

Valor m² R\$ 2.916,67

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

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 m² R\$ 3.162,71

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 59,00

Área Privativa 59

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

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 m² R\$ 3.488,37

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 86,00


Área Privativa 86

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 10

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização							
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
Fatores:						MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Área						Saneamento das Amostras (+/-30%)	
						Valor Mínimo	1.986,67
						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	
Valor de Liquidez: 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



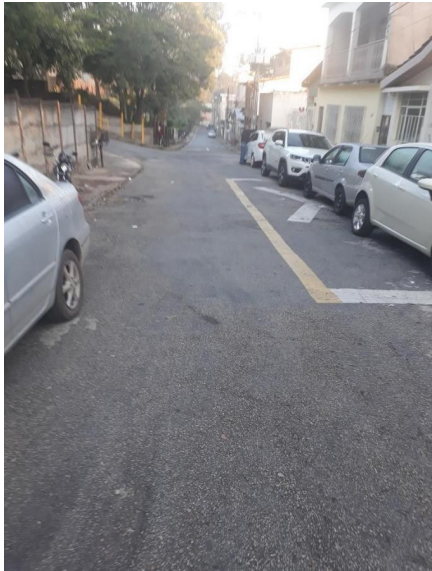
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 24/05/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 24/05/2019

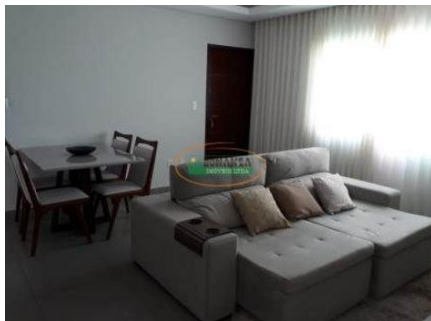


Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 24/05/2019



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

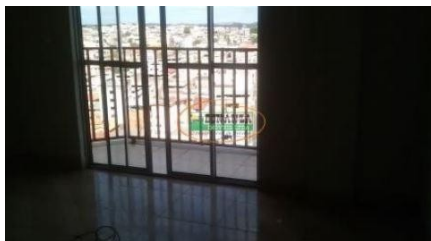


Representação Sala de Estar / Visitas

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