

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador ERNANI RODRIGUES DE MORAES		Nº CPF / CNPJ 25801155104		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 198.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 0001.31011.231-6	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório:		Matrícula: 86.135	
Logradouro R DO FLAMENGO		Nº 477		Andar	
Bairro JARDIM GUANABARA		Cidade CUIABA		UF MT	
		CEP 78010-675		Latitude -15.602633	
				Longitude -56.080575	
Caracterização da Região					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura <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 Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Vista <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 do Uso do 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"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-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 <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 866,25 m² Testada (Frente): 24,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: _____ % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> 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 do Condomínio:		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
Estado Conservação Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação					
Infraestrutura do Imóvel <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 Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Índice Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 12 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo			
Uso Imóvel: Residencial			Fechamento das Paredes: Alvenaria		
Fachada Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	
Nº Dormitórios		Nº Vagas Garagem Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Dimensões Área Privativa: 338,23 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 338,23 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	
Piso		Parede		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: 29/06/2017		
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 não possui suspeitas de contaminação?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Observações Finais

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro Rua da Lapa	Nº 65	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.5 km
	Bairro Jardim Guanabara	Cidade Cuiabá	UF MT	CEP 78010-655	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Casa contendo 01 Sala Estar, 01 Banheiro Social, 01 Quarto, 01 Suíte, 01 Banheiro Suíte, 01 Cozinha, 01 Área de Serviço, 02 Vagas de Garagem		Fonte de Informações CVL Imóveis		Telefone (65) 99961-5056
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 2	Nº Dormitórios 2	Idade Aparente 20	Ano Construção Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2017	Valor m² R\$ 1.703,70	Padrão Médio	Testada (Frente) 18,00 Área do Terreno (em m²) 360,00 Área da Edificação (m²) 135,00
	Área Privativa 135		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
2	Logradouro Rua do Flamengo	Nº 206	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro Jardim Guanabara	Cidade Cuiabá	UF MT	CEP 78010-675	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Casa contendo 01 Sala Estar, 01 Banheiro Social, 03 Quartos, 01 Suíte, 01 Banheiro Suíte, 01 Cozinha, 01 Área de Serviço, 02 Vagas de Garagem		Fonte de Informações CVL Imóveis		Telefone (65) 99961-5056
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 2	Nº Dormitórios 4	Idade Aparente 5	Ano Construção Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2017	Valor m² R\$ 1.839,46	Padrão Médio	Testada (Frente) 18,00 Área do Terreno (em m²) 360,00 Área da Edificação (m²) 299,00
	Área Privativa 299		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 75
3	Logradouro Rua da Penha	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.3 km
	Bairro Jardim Guanabara	Cidade Cuiabá	UF MT	CEP 78010-650	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Casa contendo 01 Sala Estar, 01 Banheiro Social, 01 Quarto, 02 Suítes, 02 Banheiros Suítes, 01 Cozinha, 01 Área de Serviço, 02 Vagas de Garagem		Fonte de Informações Cleide Imóveis		Telefone (65) 3623-6660
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 2	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 5	Ano Construção Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2017	Valor m² R\$ 1.862,75	Padrão Médio	Testada (Frente) 18,00 Área do Terreno (em m²) 360,00 Área da Edificação (m²) 204,00
	Área Privativa 204		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 75
4	Logradouro Rua Filinto Costa	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1 km
	Bairro Jardim Guanabara	Cidade Cuiabá	UF MT	CEP 78010-315	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Casa Constendo 01 Sala Estar, 01 Banheiro Social, 02 Quartos, 01 Suíte, 01 Banheiro Suíte, 01 Cozinha, 01 Área de Serviço, 02 Vagas de Garagem		Fonte de Informações Know Hows Imobiliária		Telefone (65) 3621-2800
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 2	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 10	Ano Construção Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2017	Valor m² R\$ 1.875,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 20,00 Área do Terreno (em m²) 360,00 Área da Edificação (m²) 320,00
	Área Privativa 320		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro Rua Cascadura	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.8 km
	Bairro Jardim Guanabara	Cidade Cuiabá	UF MT	CEP 78010-635	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Casa contendo 01 Sala Estar, 01 Banheiro Social, 03 Quartos, 01 Cozinha, 01 Área de Serviço, 02 Vagas de Garagem		Fonte de Informações Cleide Imóveis		Telefone (65) 3623-6660
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 2	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 20	Ano Construção Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2017	Valor m² R\$ 2.000,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 18,00 Área do Terreno (em m²) 360,00 Área da Edificação (m²) 140,00
	Área Privativa 140		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação:		Grau de Precisão:						
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	135,00	230.000,00	1.703,70	0,95	1,1	0,85	1.513,31	
Amostra 2	299,00	550.000,00	1.839,46	0,95	1,1	1	1.922,24	
Amostra 3	204,00	380.000,00	1.862,75	0,95	1,1	0,9	1.751,92	
Amostra 4	320,00	600.000,00	1.875,00	0,95	1,1	1	1.959,38	
Amostra 5	140,00	280.000,00	2.000,00	0,95	1,1	0,85	1.776,50	
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	1.784,67
(1) - Fonte, (2) - Físico, (3) - Área							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 1.249,27
							Valor Máximo	2.320,07

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 866,25	Valor m²: R\$ 207,79	Valor Terreno: R\$ 180.000,00
Área da Edificação (m²): 338,23	Valor m²: R\$ 1.241,76	Valor Edificação: R\$ 420.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 420.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 600.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 600.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 600.000,00	Valor por extenso: seiscentos 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
86.135	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 600.000,00	Valor por extenso: seiscentos mil reais			

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa ENGENHARIA CABERO	Nome do Avaliador VITOR VIDAL CABERO	CREA / CAU 20860
Local e Data GOIANIA 03/07/2017	<i>Vitor Vidal Cabero</i>	

"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 29/06/2017



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 29/06/2017



Representação Fachada
 Descrição Identificação Imóvel (uma das numerações não está no local)
 Data Foto 29/06/2017



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 29/06/2017



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 29/06/2017



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 29/06/2017



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 29/06/2017

Fotos da Amostra 1

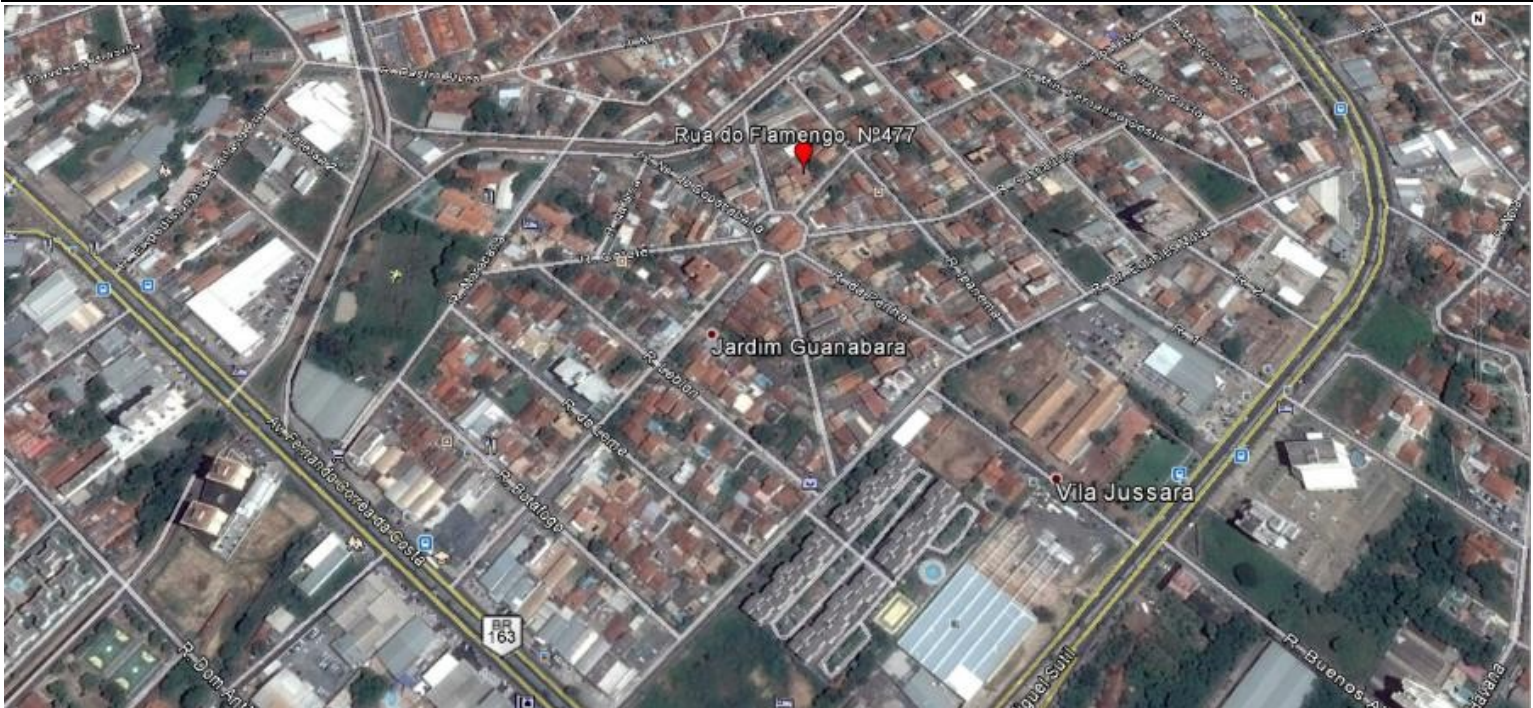
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa