

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCELO BORGES DE OLIVEIRA		Nº CPF / CNPJ 51521377120		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 500.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 070971230010719	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 207.365	
Logradouro R CV 14		Nº 0		Andar	
Bairro/Setor RESIDENCIAL CENTER VILLE		Cidade GOIANIA		UF GO	
				Complemento LT 25 QD 17 2 VG	
				CEP 74369-034	
				Latitude -16.739320	
				Longitude -49.347610	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
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 (na via do lote) <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 / Depreciação <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"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor 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		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo	
		Limites do Bairro/Setor		Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - 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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 360,00 m ² Testada (Frente): 12,00 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:		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 de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
				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 acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <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 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"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 251,91 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 251,91 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 2		Nº Dormitórios 0 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

Data da Vistoria: 06/09/2023

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 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?
Não foi possível realizar vistoria interna no imóvel para conferência. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Não foi possível realizar vistoria interna no imóvel para conferência. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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?
Não foi possível realizar vistoria interna no imóvel para conferência. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Não foi possível realizar vistoria interna no imóvel para conferência. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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 possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Observações Finais

Não foi possível realizar vistoria interna no imóvel. Para as informações inacessíveis, os fatores foram estimados

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

1	Logradouro R CV16	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RESIDENCIAL CENTER VILLE	Cidade GOIANIA	UF GO	CEP 74369-021	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição casa		Fonte de Informações Tas		Telefone (62) 98520-6191
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 319.990,00	Data Venda / Oferta 06/09/2023	Valor m² R\$ 2.133,27	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 150,00		Área da Edificação (m²) 150,00		
2	Logradouro R CV 11	Nº 12	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RESIDENCIAL CENTER VILLE	Cidade GOIANIA	UF GO	CEP 74369-040	Latitude -16.739527 Longitude -49.347770
	Descrição casa		Fonte de Informações T&S		Telefone (62) 99172-3855
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 449.900,00	Data Venda / Oferta 06/09/2023	Valor m² R\$ 2.499,44	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 180,00		Área da Edificação (m²) 180,00		
3	Logradouro R CV 15	Nº 2	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RESIDENCIAL CENTER VILLE	Cidade GOIANIA	UF GO	CEP 74369-002	Latitude -16.747220 Longitude -49.352520
	Descrição casa		Fonte de Informações My broker		Telefone (62) 98483-6365
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2023	Valor m² R\$ 2.533,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 150,00		Área da Edificação (m²) 150,00		
4	Logradouro R CV 14	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RESIDENCIAL CENTER VILLE	Cidade GOIANIA	UF GO	CEP 74369-034	Latitude -16.739320 Longitude -49.347610
	Descrição casa		Fonte de Informações Miriane		Telefone (62) 99986-8488
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2023	Valor m² R\$ 2.333,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 180,00		Área da Edificação (m²) 180,00		
5	Logradouro R SR 8	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PARQUE SANTA RITA	Cidade GOIANIA	UF GO	CEP 74393-490	Latitude -16.719970 Longitude -49.369710
	Descrição casa		Fonte de Informações N2R		Telefone (62) 98250-6621
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 439.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2023	Valor m² R\$ 2.438,89	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 180,00		Área da Edificação (m²) 180,00		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: III								
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Aditivo								
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	150,00	319.990,00	2.133,27	0,9000	0,9400	0,9400	0,9500	1,0500	1,0500	1.779,34
Amostra 2	180,00	449.900,00	2.499,44	0,9000	0,9200	0,9400	1,0000	1,0000	1,0500	2.044,63
Amostra 3	150,00	380.000,00	2.533,33	0,9000	0,9400	0,9800	0,9500	1,0500	1,0000	2.097,42
Amostra 4	180,00	420.000,00	2.333,33	0,9000	0,9200	1,0600	1,0000	1,0000	1,0500	2.156,17
Amostra 5	180,00	439.000,00	2.438,89	0,9000	0,9200	1,0000	0,9000	1,0500	1,0000	1.908,34
Fatores:										
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										
MÉDIAS DAS AMOSTRAS										
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo
										1.398,03
										Valor Máximo
										2.596,33

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 360,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 251,91	Valor m²: R\$ 1.997,18	Valor Edificação: R\$ 503.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 369.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 503.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 503.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 503.000,00	Valor por extenso: quinhentos e três 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
207365	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 503.000,00	Valor por extenso: quinhentos e três mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	Nome do Avaliador	CREA / CAU
LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA	Juan Martin	5.063.200.46

Local e Data	
São Paulo	
11/09/2023	

"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

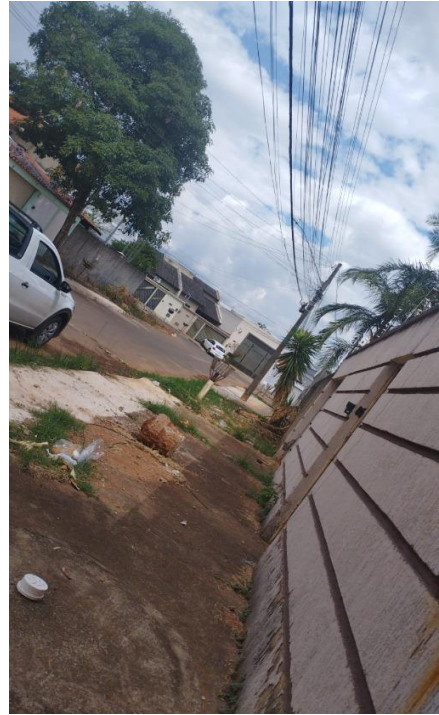
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/09/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 06/09/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/09/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/09/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa