

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALISON RUAN DE OLIVEIRA				Nº CPF / CNPJ 07697956179		Nome Condomínio/empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SETOR 12				
Valor Compra Venda R\$ 200.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010282162				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 66.972						
Logradouro Q 76 CONJUNTO B		Nº 5		Andar 0		Complemento CS 5				
Bairro/Setor PARQUE DA BARRAGEM SETOR 12		Cidade AGUAS LINDAS DE GOIAS		UF GO		CEP 72910-394		Latitude	Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo				
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor 0			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo				
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 1.680,00 m² Fração Ideal: 0,125000 %					
					Testada (Frente): 42,00 m Fundos 42,00 m					
					Lado Direito: 40,00 m Lado Esquerdo: 40,00 m					
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: 0			Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000			
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo										
Condomínio / Imóvel Avaliando										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
Nº de Pavimentos: 1		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 8		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Casa Térrea		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular				Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação	
									Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 1		
Dimensões Área Privativa: 63,21 m² Área Comum (m²): 59,65 m² Área Total (m²): 122,56 m² Área Averbada: 122,56 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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: 01/09/2022

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

☐

☒

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

☐

☒

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

☐

☒

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Vaga de Garagem não documentada.

☐

☒

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

☐

☒

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

☐

☒

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?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

☐

☒

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

☐

☒

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

☐

☒

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

☐

☒

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Informações extraídas da matrícula nº 66.972 do Oficial do Registro de Imóveis de Águas Lindas de Goiás/ GO: Terreno com 150,35 m² e Construção com 63,21 m².Informações extraídas do IPTU nº 01.057.0076B.00008.005: Terreno com 210,00 m² e Construção com 63,21 m².Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 63,21 m² e área de terreno de 150,35 m².Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 10.000,00.Imóvel pertencente ao Condomínio RESIDENCIAL SETOR 12, conforme documentação fornecida.De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.100,00 a R\$2.600,00/m² de área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

Amostras:

Critério Utilizado: ☐Área Privativa ☒Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro Q 8 JARDIM AMERICA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM BRASILIA

Cidade AGUAS LINDAS DE GOIAS

UF GO

CEP 72910-660

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa Térrea

Fonte de Informações MAURO CAMPOS

Telefone (61) 99996-1091

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 01/09/2022

Valor m² R\$ 2.666,67

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R B

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE DA BARRAGEM

Cidade AGUAS LINDAS DE GOIAS

UF GO

CEP 72910-660

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa Térrea

Fonte de Informações TOTAL CONSTRUTORA IMOB.

Telefone (61) 99928-7143

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00

Data Venda / Oferta 01/09/2022

Valor m² R\$ 2.214,29

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 120,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro Q 63

Nº 0

Andar

Complemento CJ A 0

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE DA BARRAGEM SETOR 03

Cidade AGUAS LINDAS DE GOIAS

UF GO

CEP 72910-289

Latitude -15.705643

Longitude -48.285567

Descrição Casa Térrea

Fonte de Informações JK imóveis - Jefferson Felype

Telefone (61) 3972-7301

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 01/09/2022

Valor m² R\$ 2.307,69

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 180,00

Área da Edificação (m²) 65,00

Área Privativa 65

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro Q 29 B

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor MANSOES ODISSEIA

Cidade AGUAS LINDAS DE GOIAS

UF GO

CEP 72927-158

Latitude

Longitude

Descrição Casa Térrea

Fonte de Informações JK imóveis - Jefferson Felype

Telefone (61) 3972-7301

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 145.000,00

Data Venda / Oferta 01/09/2022

Valor m² R\$ 2.101,45

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 140,00

Área da Edificação (m²) 69,00

Área Privativa 69

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro Q 17

Nº 0

Andar

Complemento CJ A 0

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE DA BARRAGEM SETOR 04

Cidade AGUAS LINDAS DE GOIAS

UF GO

CEP 72910-660

Latitude

Longitude

Descrição Casa Térrea

Fonte de Informações JK imóveis - Jefferson Felype

Telefone (61) 3972-7301

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 145.000,00

Data Venda / Oferta 01/09/2022

Valor m² R\$ 2.101,45

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 140,00

Área da Edificação (m²) 69,00

Área Privativa 69

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

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

Página 2 / 6

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 63,21		Valor m²: R\$ 2.207,56		Valor Edificação: R\$ 139.539,96		
Valor de Liquidez: R\$ 102.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 140.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 140.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 140.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
66.972	0	Indefinido		63,21	R\$ 140.000,00	R\$ 102.000,00
Valor Imóvel	R\$ 140.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA			Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD		CREA / CAU CREA-506.226.509-6	
Local e Data SAO PAULO 01/09/2022						

"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 imóvelavaliado, 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 Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/09/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/09/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/09/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 01/09/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 01/09/2022

Fotos da Amostra 5

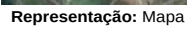


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 01/09/2022

Imagem - Mapa



OS: 0010282162

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SETOR 12

Logradouro: Quadra 76 Conjunto B,

Andar:

Complemento: Casa 5

CEP: 72910-394

Bairro:Parque da Barragem

Cidade: Águas Lindas de Goiás - GO

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)

Estado de Conservação IBAPE-SP: A

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	160.000,00	60,00	0,9	2.400,00	90	1,0000	1,0000	0,9871	0,9636	1,0000	1,0000	-118,53	2.281,47	0,9506	2.281,47
2	155.000,00	70,00	0,9	1.992,86	90	1,0000	1,0918	1,0258	1,0367	1,0000	1,0000	289,23	2.282,09	1,1451	2.282,09
3	150.000,00	65,00	0,9	2.076,92	90	1,0000	1,0918	1,0070	0,9834	1,0000	1,0000	151,69	2.228,61	1,0730	2.228,61
4	145.000,00	69,00	0,9	1.891,30	90	1,0000	1,0918	1,0222	1,0176	1,0000	1,0000	231,51	2.122,82	1,1224	2.122,82
5	145.000,00	69,00	0,9	1.891,30	90	1,0000	1,0918	1,0222	1,0176	1,0000	1,0000	231,51	2.122,82	1,1224	2.122,82
AV		63,21													2.207,56

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.207,56	80,61	2.869,83	1.545,29	3,65	5,01	139.539,96

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 140.000,00

Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)

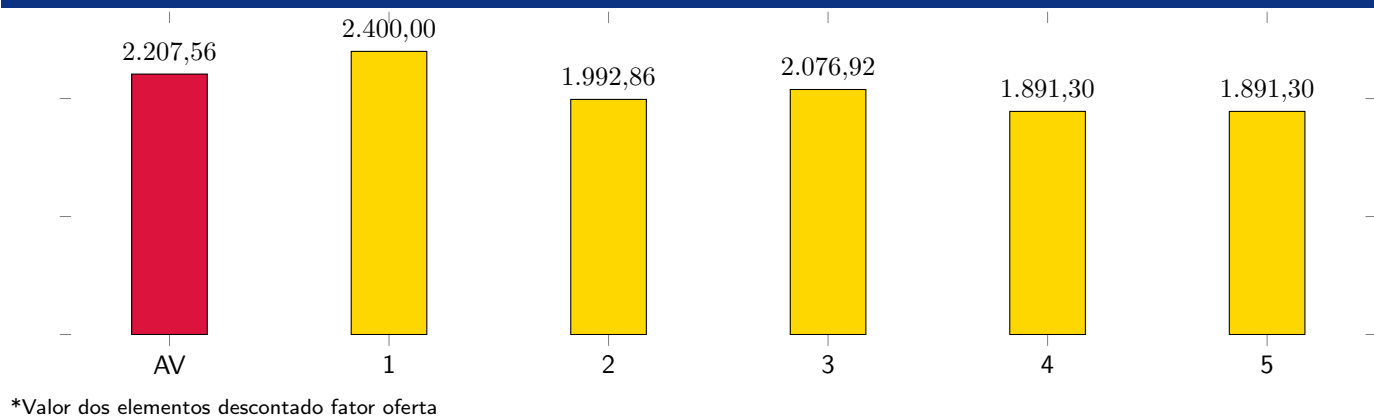
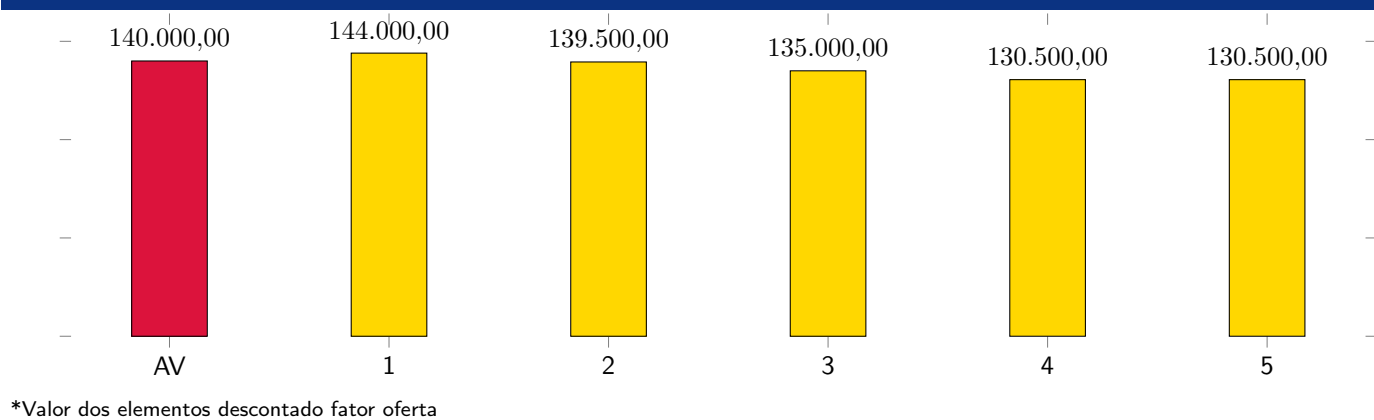


Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 140.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU335,840,02% ao mês

Manutenc1.500,000,09% ao mês

Comissão de venda0,25% ao mês

Total 10,36% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.13,25% Taxa Selic

Inflação média ao ano11,73% IPCA 12 meses

Custo financeiro12,49% ao ano

Total 20,99% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,34% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

72,86%

R\$ 102.000,00

Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Junho/2022. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Maio).