

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALISON RUAN DE OLIVEIRA		Nº CPF / CNPJ 07697956179		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 200.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 16615961	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 19364		Matrícula 66972	
Logradouro Q 76 CONJUNTO B		Nº 0		Andar	
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 ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Pavimentação ☐ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra		Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☐ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☒ Crescente ☐ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% ☒ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: <u>210,00</u> m² Testada (Frente): <u>10,00</u> m Lado Direito: <u>21,00</u> m Fração Ideal: _____ % Fundos <u>10,00</u> m Lado Esquerdo: <u>21,00</u> m	
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: WELLINGTON ARAUJO		Contato Telefônico Acompanhante: (61) 98434-9224	
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:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
				Nº de Elevadores:	
				Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) ☐ Depósito ☐ Loft ☐ Autônoma(s) ☐ Autônomo ☐ Outro - Descrever Abaixo		Ocupação ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 0 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ 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 2	
Dimensões Área Privativa: <u>63,21</u> m² Área Comum (m²): <u>0,00</u> m² Área Total (m²): <u>63,21</u> m² Área Averbada: <u>63,21</u> m² Área não Averbada _____ 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	
Banheiro		1		CERAMICA	
Cozinha		1		CERAMICA	
Dormitório		2		CERAMICA	
Sala de Estar / Visitas		1		CERAMICA	
Lavanderia		1		CERAMICA	
				MASSA DESEMPENADA PINTADA	
				CERAMICA E MASSA DESEMPENADA PINTADA	
				LAJE	

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

Casa com sala, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, 1 vaga. Bom estado de conservação.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 24/11/2021

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

NÃO HÁ ÁREA DE VAGA DE GARAGEM DESCRITA NA DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

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

☒

☐

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

☒

☐

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?

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

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

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Casa com sala, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, 1 vaga.

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☐Área Total (m²)

☒Terreno

1

Logradouro Rua 7, Setor 12

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Parque da Barragem

Cidade Aguas Lindas de Goiás

UF GO

CEP 72910-358

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 930,00 m2

Fonte de Informações Fernandes

Telefone (61) 99973-5911

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00

Data Venda / Oferta 24/11/2021

Valor m² R\$ 150,54

Padrão

Testada (Frente) 20,00

Área Total do Terreno (em m²) 930,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

2

Logradouro Quadra 100 Conjunto A, 11

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Parque da Barragem

Cidade Aguas Lindas de Goiás

UF GO

CEP 72925-209

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 950,00 m2

Fonte de Informações Mary

Telefone (61) 98306-3578

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 24/11/2021

Valor m² R\$ 157,89

Padrão

Testada (Frente) 20,00

Área Total do Terreno (em m²) 950,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

3

Logradouro Quadra 62 Conjunto B Setor 12

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Parque da Barragem

Cidade Aguas Lindas de Goiás

UF GO

CEP 72910-349

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 2.900,00 m2

Fonte de Informações Realiza Imóveis

Telefone (61) 99988-2668

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 620.000,00

Data Venda / Oferta 24/11/2021

Valor m² R\$ 213,79

Padrão

Testada (Frente) 30,00

Área Total do Terreno (em m²) 2.900,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

4

Logradouro Quadra 56 - Lote 18 - Setor 7

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Parque da Barragem

Cidade Aguas Lindas de Goiás

UF GO

CEP 72910-500

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 2.850,00 m2

Fonte de Informações VDP Imóveis

Telefone (41) 99815-9640

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 433.000,00

Data Venda / Oferta 24/11/2021

Valor m² R\$ 151,93

Padrão

Testada (Frente) 30,00

Área Total do Terreno (em m²) 2.850,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

5

Logradouro Av 3

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Parque da Barragem

Cidade Aguas Lindas de Goiás

UF GO

CEP 72910-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 2.090,00 m2

Fonte de Informações Remax Prime

Telefone (61) 98172-8549

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 460.000,00

Data Venda / Oferta 24/11/2021

Valor m² R\$ 220,10

Padrão

Testada (Frente) 30,00

Área Total do Terreno (em m²) 2.090,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

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		140.000,00	150,54	0,9000	1,2000	1,1000	178,84
Amostra 2		150.000,00	157,89	0,9000	1,2100	1,1000	189,14
Amostra 3		620.000,00	213,79	0,9000	1,3900	1,1000	294,20
Amostra 4		433.000,00	151,93	0,9000	1,3900	1,1000	209,07
Amostra 5		460.000,00	220,10	0,9000	1,3900	1,1000	302,88
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS				234,83
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Transposição			Saneamento das Amostras (+/-30%)				Valor Mínimo 164,38
							Valor Máximo 305,27

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno

(Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 210,00		Valor m²: R\$ 234,83		Valor Terreno: R\$ 49.314,30		
Área da Edificação (m²): 63,21		Valor m²: R\$ 1.850,00		Valor Edificação: R\$ 116.938,50		
Valor de Liquidez: R\$ 130.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 166.252,80		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 165.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 49.314,30	Valor por extenso: quarenta e nove mil e trezentos e quatorze reais e trinta centavos				
Valor Edificação	R\$ 116.938,50	Valor por extenso: cento e dezesseis mil e novecentos e trinta e oito reais e cinquenta centavos				
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
66972	0	Indefinido		63,21	R\$ 165.000,00	R\$ 130.000,00
Valor Imóvel	R\$ 165.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e cinco mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação WISCONSIN			Nome do Avaliador Celso Iazzetti		CREA / CAU 0600891382	
Local e Data São Paulo 25/11/2021						

"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 Banheiro****Descrição****Data Foto 24/11/2021****Representação Cozinha****Descrição****Data Foto 24/11/2021****Representação Dormitório****Descrição****Data Foto 24/11/2021****Representação Dormitório****Descrição****Data Foto 24/11/2021****Representação Lavanderia****Descrição****Data Foto 24/11/2021****Representação Sala de Estar / Visitas****Descrição****Data Foto 24/11/2021****Representação Sala de Estar / Visitas****Descrição****Data Foto 24/11/2021****Representação Sala de Estar / Visitas****Descrição****Data Foto 24/11/2021****Representação Lateral****Descrição****Data Foto 24/11/2021****Representação Fundos****Descrição****Data Foto 24/11/2021****Representação Fachada Principal****Descrição****Data Foto 24/11/2021****Representação Fachada Principal****Descrição****Data Foto 24/11/2021**



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 24/11/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 24/11/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/11/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/11/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/11/2021

Fotos da Amostra 4

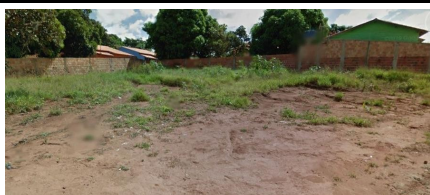


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/11/2021

Fotos da Amostra 5

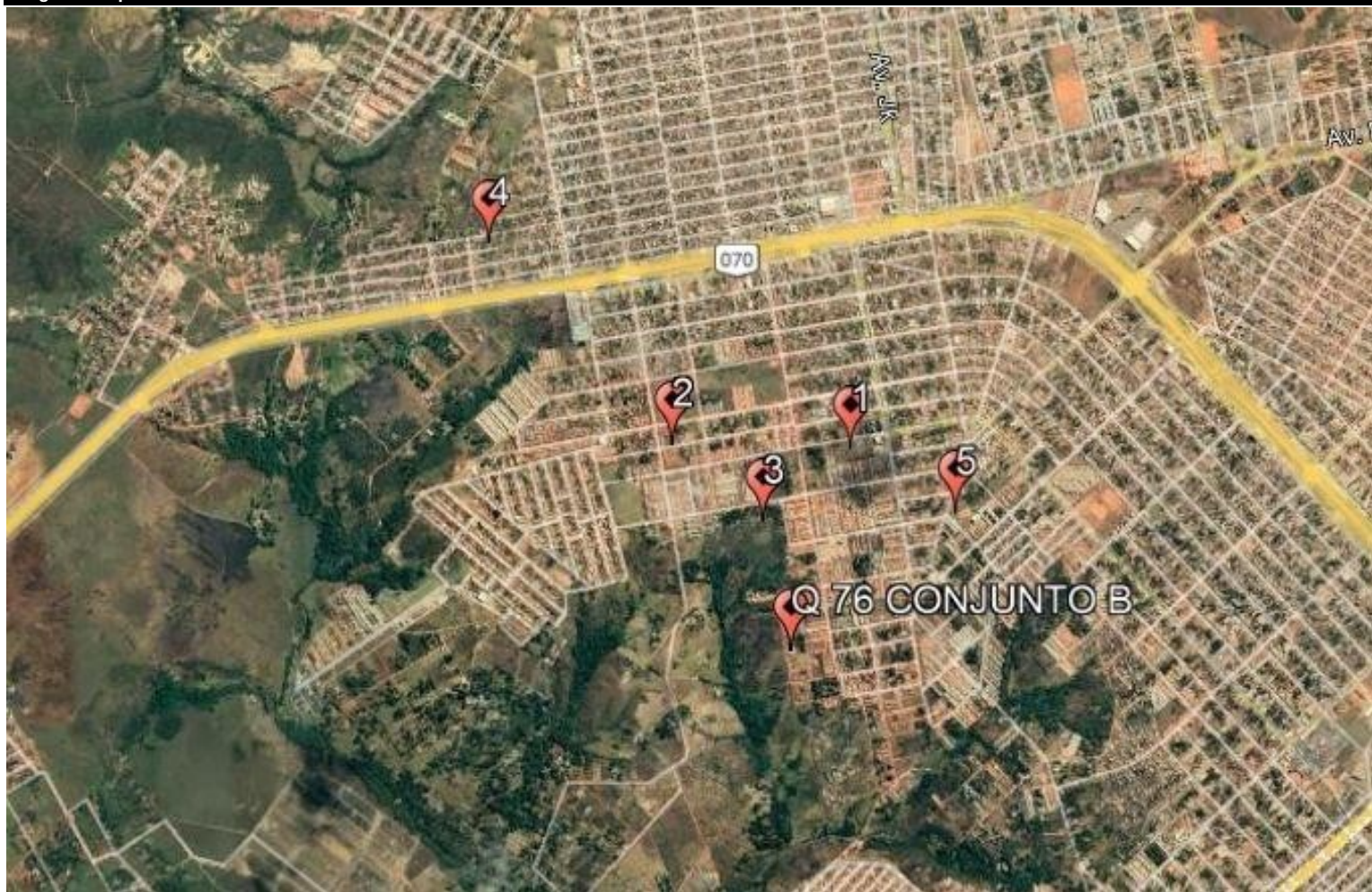


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/11/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa