



Laudo de avaliação de imóveis

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JAIRO LUIZ GOBBI				Nº CPF / CNPJ 46906940015		Nome Condomínio/Empreendimento Ed. Res. Bella Vista					
Valor Compra Venda R\$ 265.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3047/017					
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 58.923							
Logradouro R 7		Nº 116		Andar		Complemento AP 102					
Bairro/Setor RESIDENCIAL DAS BRISAS		Cidade JATAI		UF GO		CEP 75803-470		Latitude -17.894120	Longitude -51.744070		
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO											
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☐ Cisterna/ Poço Artesiano			☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☐ Rede Bancária ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial			☐ Suburbano ☐ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial		
						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)			☐ Ative (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular			Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 0,136208 %		
						Testada (Frente): 0,00 m			Lado Direito: m		
						Fundos: m			Lado Esquerdo: m		
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado						Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa			Contato Telefônico Acompanhante:		
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-baixo ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ 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 ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 6 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ 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: 2					
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1 Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2			Nº Dormitórios 2 Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste		
Dimensões Área Privativa: 89,60 m² Área Comum (m²): 53,14 m² Área Total (m²): 142,74 m² Área Averbada: 142,74 m² Área não Averbada 0 m²											
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: 26/05/2025											
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?											
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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AV PETROBRAS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor SETOR JARDIM GOIAS II

Cidade JATAI

UF GO

CEP 75804-670

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento para Venda, Jatai / GO

Fonte de Informações IP acessória

Telefone (64) 3052-1010

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 460.000,00

Data Venda / Oferta 26/05/2025

Valor m² R\$ 4.509,80

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 102,00

Área Privativa 102

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro AV PETROBRAS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor SETOR JARDIM GOIAS II

Cidade JATAI

UF GO

CEP 75804-670

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento com 3 quartos, 99 m², à venda por R\$ 500.000- Setor Jardim Goiás II - Jatai/GO

Fonte de Informações Vivenda Imobiliária

Telefone (64) 3605-3700

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 11

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00

Data Venda / Oferta 26/05/2025

Valor m² R\$ 5.050,50

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 99,00

Área Privativa 99

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro AV PETROBRAS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor SETOR JARDIM GOIAS II

Cidade JATAI

UF GO

CEP 75804-670

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento com 3 Quartos à venda, 100m² - Setor Jardim Goiás II

Fonte de Informações Leandro Lúcio Imóveis Alto Pa

Telefone (62) 98228-6532

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 449.000,00

Data Venda / Oferta 26/05/2025

Valor m² R\$ 4.490,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R ENGENHEIRO BANFIM

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor VILA SANTA MARIA

Cidade JATAI

UF GO

CEP 75800-141

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento com 2 dormitórios à venda, 77 m² por R\$ 400.000,00 - Vila Progresso - Jatai/GO

Fonte de Informações Vivenda Imobiliária

Telefone (64) 3605-3700

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00

Data Venda / Oferta 26/05/2025

Valor m² R\$ 4.805,19

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 77,00

Área Privativa 77

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R PROFESSOR SAMUEL GRAHAN

Nº 72

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade JATAI

UF GO

CEP 75800-057

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento para Venda, Jatai / GO

Fonte de Informações IP acessória

Telefone (64) 3052-1010

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00

Data Venda / Oferta 26/05/2025

Valor m² R\$ 4.230,76

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 130,00

Área Privativa 130

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

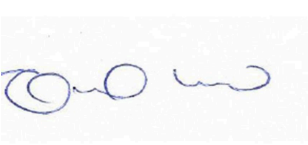
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)											
Amostra 1	102,00	460.000,00	4.509,80	0,9500	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.412,84											
Amostra 2	99,00	500.000,00	5.050,50	0,9500	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.138,63											
Amostra 3	100,00	449.000,00	4.490,00	0,9500	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.350,81											
Amostra 4	77,00	370.000,00	4.805,19	0,9500	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.601,45											
Amostra 5	130,00	550.000,00	4.230,76	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.179,99											
Fatores:															Valor Mínimo Valor Valor Máximo											
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção																										
MÉDIAS DAS AMOSTRAS																										
Saneamento das Amostras (+/-30%)															3.175,72											
Cálculo Valor Avaliação															5.897,77											
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00																		
Área da Edificação (m²): 89,60				Valor m²: R\$ 4.536,74				Valor Edificação: R\$ 406.491,90																		
Valor de Liquidez: R\$ 284.000,00				Valor Imóvel:				R\$ 406.491,90																		
				Valor de Mercado Total do Imóvel:				R\$ 406.000,00																		
Avaliação para Garantia de Financiamento																										
Valor Terreno		R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real																							
Valor Edificação		R\$ 406.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e seis 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															
58.923		0	Indefinido				89,60		R\$ 406.000,00		R\$ 284.000,00															
Valor Imóvel		R\$ 406.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e seis mil reais																							

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

Página 2 / 6

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação Alessandro Lima Sanchez EPP	Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA / CAU 5061102131
Local e Data SAO PAULO 26/05/2025		

"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/05/2025



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/05/2025



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 26/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição PLACA DA RUA (ILEGÍVEL)
Data Foto 26/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição CAVALETE
Data Foto 26/05/2025



Representação Fachada Principal
Descrição CAVALETE
Data Foto 26/05/2025



Representação Fachada Principal
Descrição CAVALETE
Data Foto 26/05/2025



Representação Fachada Principal
Descrição RELOGIO
Data Foto 26/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 26/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 26/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 26/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 26/05/2025

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 26/05/2025

Fotos da Amostra 2

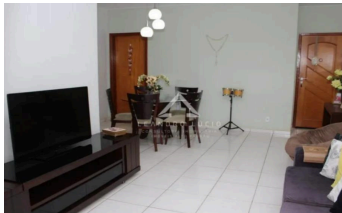


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/05/2025

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 26/05/2025

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 26/05/2025

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 26/05/2025



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 406.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	13,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,76%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,58%	ao ano
Total 2		0,69% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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.

69,95% **R\$ 284.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

