

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DEUSIMAR CARNEIRO ABDALA		Nº CPF / CNPJ 73249130168	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 750.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 22827923	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 27789	Matrícula 14781		
Logradouro R 31 DE OUTUBRO	Nº 0	Andar	Complemento LT 96 A QD L	
Bairro/Setor VILA PEIXOTO	Cidade IPAMERI	UF GO	CEP 75780-000	Latitude -17.710835 Longitude -48.147462

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 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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 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: 270,00 m ² Testada (Frente): 18,00 m Lado Direito: 15,00 m Fração Ideal: _____ % Fundos 18,00 m Lado Esquerdo: 15,00 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: Misto	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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 type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(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 1 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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: Misto		Fechamento das Paredes:	Total de Banheiros: 3		

Fachada Principal Pintura	Esquadrias Madeira	Nº Pavimentos da Unidade 1	Nº Dormitórios 3
Dimensões Área Privativa: 354,80 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 354,80 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 2	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
Garagem	1	Cerâmico	Cerâmico	PVC
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	PVC
Escritório	1	Cerâmico	Pintura	Telha
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)	2	Cerâmico	Cerâmico	PVC
Sala de Estar / Visitas	1	Sem acabamento	Pintura	PVC
Suíte	2	Cerâmico	Pintura	PVC
Banheiro Suíte	3	Cerâmico	Cerâmico	PVC
Cozinha	1	Cerâmico	Pintura	PVC
Suíte	1	Cerâmico	Cerâmico	Telha
Área de Serviço Coberta	1	Sem acabamento	Cerâmico	Telha

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: 30/03/2023

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

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

1	Logradouro R 77 A	Nº 252	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor MANSOES AGUAS QUENTES		Cidade CALDAS NOVAS	UF GO	CEP 75694-408	Latitude	Longitude	
Descrição Casa			Fonte de Informações Nilton Froio		Telefone (64) 98111-4851		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 29/03/2023	Valor m² R\$ 2.158,27	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 278,00	
Área Privativa 278		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R B 2	Nº 24	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor ESTANCIA ITANHANGA		Cidade CALDAS NOVAS	UF GO	CEP 75680-370	Latitude -17.752537	Longitude -48.629685	
Descrição Casa			Fonte de Informações Impériu ADM		Telefone (64) 99284-0530		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 29/03/2023	Valor m² R\$ 2.142,86	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 280,00	
Área Privativa 280		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro AV D	Nº 6	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor ESTANCIA ITANHANGA		Cidade CALDAS NOVAS	UF GO	CEP 75680-472	Latitude	Longitude	
Descrição Casa			Fonte de Informações Hélio		Telefone (62) 98433-3279		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 29/03/2023	Valor m² R\$ 2.391,30	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 230,00	
Área Privativa 230		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R 34	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor DO TURISTA 2 ETAPA		Cidade CALDAS NOVAS	UF GO	CEP 75696-112	Latitude	Longitude	
Descrição Casa			Fonte de Informações Pilla Consultoria		Telefone (64) 99230-1404		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00	Data Venda / Oferta 29/03/2023	Valor m² R\$ 2.181,82	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 220,00	
Área Privativa 220		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R 11	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor DO TURISTA 2 ETAPA		Cidade CALDAS NOVAS	UF GO	CEP 75696-118	Latitude	Longitude	
Descrição Casa			Fonte de Informações Impériu ADM		Telefone (64) 99284-0530		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 680.000,00	Data Venda / Oferta 29/03/2023	Valor m² R\$ 2.266,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 300,00	
Área Privativa 300		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: III							
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Aditivo							
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	278,00	600.000,00	2.158,27	0,9000	0,9400	1,0700	0,9500	1,0500	1.972,29
Amostra 2	280,00	600.000,00	2.142,86	0,9000	0,9400	1,0700	0,9500	1,1000	2.057,88
Amostra 3	230,00	550.000,00	2.391,30	0,9000	0,9500	1,1600	0,9500	1,1500	2.590,00
Amostra 4	220,00	480.000,00	2.181,82	0,9000	0,9400	1,0700	0,9500	1,1000	2.094,28
Amostra 5	300,00	680.000,00	2.266,67	0,9000	0,9600	1,0700	0,9500	1,0500	2.102,55
Fatores:									MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Localização, (5) - Fator Padrão de Construção									2.163,40
Saneamento das Amostras (+/-30%)									Valor Mínimo 1.514,38
									Valor Máximo 2.812,42

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 270,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 354,80	Valor m²: R\$ 2.163,40	Valor Edificação: R\$ 768.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 557.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 768.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 768.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 768.000,00	Valor por extenso: setecentos e sessenta e oito 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
Valor Imóvel	R\$ 768.000,00			Valor por extenso: setecentos e sessenta e oito mil reais			

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

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

<p>Local e Data São Paulo 30/03/2023</p>	
---	---

"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.

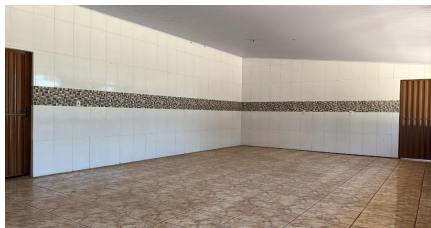
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 30/03/2023



Representação Garagem
Descrição
 Data Foto 30/03/2023



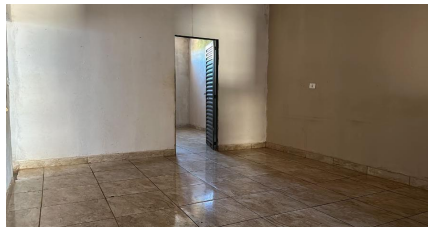
Representação Garagem
Descrição
 Data Foto 30/03/2023



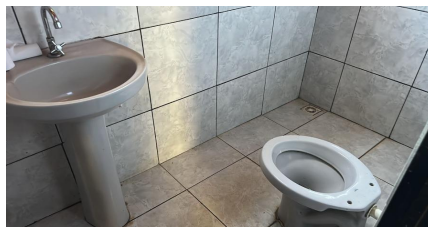
Representação Escritório
Descrição
 Data Foto 30/03/2023



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
 Data Foto 30/03/2023



Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 30/03/2023



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
 Data Foto 30/03/2023



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
 Data Foto 30/03/2023



Representação Cozinha
Descrição
 Data Foto 30/03/2023



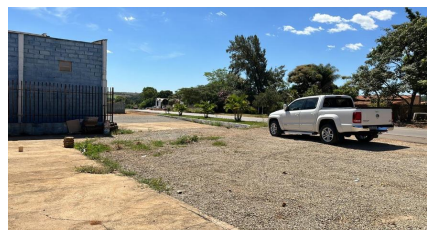
Representação Cozinha
Descrição
 Data Foto 30/03/2023



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 30/03/2023



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 30/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 30/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 30/03/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/03/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/03/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/03/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/03/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/03/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa