

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Sharlinthon Silva Moraes		Nº CPF / CNPJ 03353374140		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 350.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010321576	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 5.190	
Logradouro R RONCADOR		Nº 0		Andar	
Bairro/Setor CIDADE DE DEUS		Cidade MONTES CLAROS DE GOIAS		UF GO	
				CEP 76255-000	
				Latitude -16.001114	
				Longitude -51.391730	
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 checked="" 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 checked="" 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 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 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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 360,00 m ² Testada (Frente): 15,71 m Lado Direito: 26,91 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 17,58 m Lado Esquerdo: 19,02 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: 0 Nº Unidades Por Andar: 0 Nº Total de Unidades no condomínio: 0 Nº de Elevadores: 0 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	
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		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
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 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: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 181,98 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 181,98 m ² Área Averbada: 181,98 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 1 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	
Dormitório		1		-	
Cozinha		1		-	
Banheiro social		1		-	

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: 12/12/2023

- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 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?
Trata-se de vistoria externa, não sendo possível realizar medição | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Trata-se de vistoria externa, não sendo possível realizar medição | <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?
Trata-se de vistoria externa, não tendo vistoria interna | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Trata-se de vistoria externa, não tendo vistoria interna | <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?
Trata-se de vistoria externa, não tendo vistoria interna | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Trata-se de vistoria externa, não tendo vistoria interna | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Trata-se de vistoria externa, não tendo vistoria interna | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Trata-se de vistoria externa, não tendo vistoria interna | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Foi verificado que o imóvel avaliando não possui identificação, vinculação realizada através da identificação dos vizinhos que é sequencial. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização.

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

1	Logradouro R CAIAPÓ	Nº 0	Andar 0	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade MONTES CLAROS DE GOIAS	UF GO	CEP 76255-000	Latitude -16.002834 Longitude -51.393398
	Descrição Terreno Sem Beneficiárias			Fonte de Informações Keylla Santos de Goiânia	Telefone (00) 00-0000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 80.000,00	Data Venda / Oferta 12/12/2023	Valor m² R\$ 177,78	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
	Estado Conservação Imóvel Avaliando				
	Área Total do Terreno (em m²) 450,00	Área da Edificação (m²) 0,00			
2	Logradouro AV MARECHAL RONDON	Nº 0	Andar 0	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor ALTO DA BOA VISTA	Cidade JUSSARA	UF GO	CEP 76270-000	Latitude -15.864151 Longitude -50.869762
	Descrição Terreno Sem Beneficiárias			Fonte de Informações Bruno Nogueira	Telefone (62) 98107-0671
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 12/12/2023	Valor m² R\$ 266,67	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
	Estado Conservação Imóvel Avaliando				
	Área Total do Terreno (em m²) 450,00	Área da Edificação (m²) 0,00			
3	Logradouro AV MARECHAL RONDON	Nº 0	Andar 0	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor ALTO DA BOA VISTA	Cidade JUSSARA	UF GO	CEP 76270-000	Latitude -15.864151 Longitude -50.869762
	Descrição Terreno Sem Beneficiárias			Fonte de Informações Bruno Nogueira	Telefone (62) 98107-0671
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 12/12/2023	Valor m² R\$ 266,67	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
	Estado Conservação Imóvel Avaliando				
	Área Total do Terreno (em m²) 450,00	Área da Edificação (m²) 0,00			
4	Logradouro R ITAGUARI	Nº 0	Andar 0	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM ITAIARA	Cidade JUSSARA	UF GO	CEP 76270-000	Latitude -15.864176 Longitude -50.860788
	Descrição Terreno Sem Beneficiárias			Fonte de Informações Bruno Nogueira	Telefone (62) 98107-0671
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 55.000,00	Data Venda / Oferta 12/12/2023	Valor m² R\$ 354,84	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
	Estado Conservação Imóvel Avaliando				
	Área Total do Terreno (em m²) 155,00	Área da Edificação (m²) 0,00			
5	Logradouro R RIO DE JANEIRO	Nº 0	Andar 0	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM BOA VISTA	Cidade SAO LUIS DE MONTES BELOS	UF GO	CEP 76053-003	Latitude Longitude
	Descrição Terreno Sem Beneficiárias			Fonte de Informações Rinaldo	Telefone (64) 98144-2979
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 67.000,00	Data Venda / Oferta 12/12/2023	Valor m² R\$ 335,00	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
	Estado Conservação Imóvel Avaliando				
	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 0,00			

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)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	0,00	80.000,00	177,78	0,9000	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	167,15
Amostra 2	0,00	120.000,00	266,67	0,9000	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	226,84
Amostra 3	0,00	120.000,00	266,67	0,9000	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	226,84
Amostra 4	0,00	55.000,00	354,84	0,9000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	251,81
Amostra 5	0,00	67.000,00	335,00	0,9000	0,9300	1,0000	1,0000	1,0000	0,8500	1,0000	231,47
Fatores:											
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											
Saneamento das Amostras (+/-30%)											
										Valor Mínimo	154,58
										Valor Máximo	287,07

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 360,00	Valor m²: R\$ 220,82	Valor Terreno: R\$ 79.495,92				
Área da Edificação (m²): 181,98	Valor m²: R\$ 1.816,13	Valor Edificação: R\$ 330.500,00				
Valor de Liquidez: R\$ 287.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 409.995,92				
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 410.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 80.000,00	Valor por extenso: oitenta mil reais				
Valor Edificação	R\$ 330.000,00	Valor por extenso: trezentos e trinta 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
5.190	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 410.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e dez mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação INVESTCORP			Nome do Avaliador Heraldo Shoji Munakata		CREA / CAU 5060383263	
Local e Data São Paulo 12/12/2023						

"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



-15.997980,-51.393161

Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 12/12/2023



-15.997980,-51.393161

Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 12/12/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 12/12/2023



-15.998139,-51.393077

Representação Fachada Principal
Descrição vizinho
 Data Foto 12/12/2023



-15.998139,-51.393077

Representação Identificação Numérica
Descrição vizinho
 Data Foto 12/12/2023



-15.997915,-51.393186

Representação Identificação Numérica
Descrição vizinho
 Data Foto 12/12/2023

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

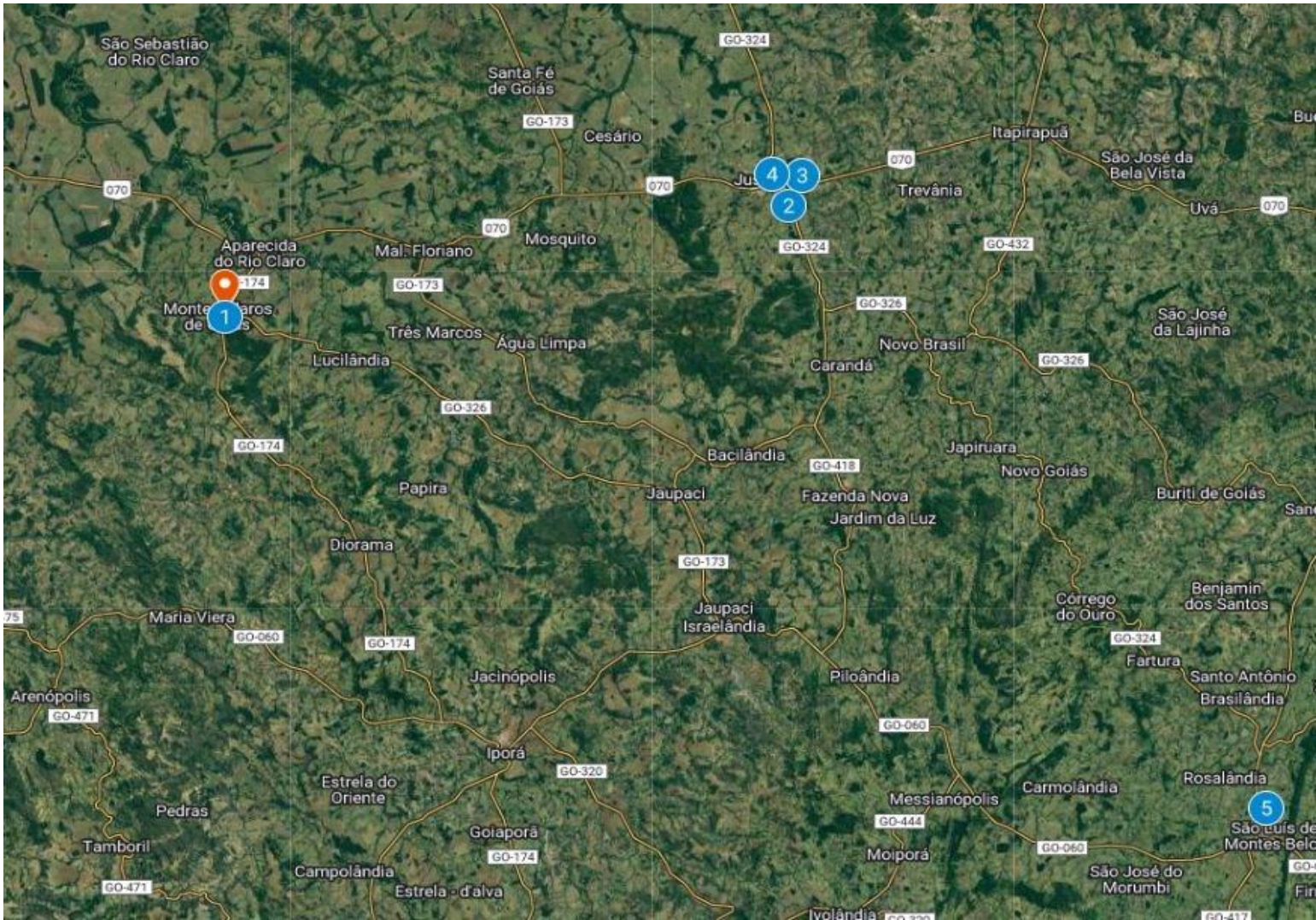
Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa