

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

AILSON ANTONIO DE AMORIM

Nº CPF / CNPJ

84640855168

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda

R\$ 740.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço

16535924

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício

85142

Matrícula

15585

Logradouro

R JOAO BATISTA DE PAIVA

Nº

186

Andar

Complemento

QD 39 LT 28

Bairro/Setor

PARQUE RESIDENCIAL ISAURA

Cidade

SANTA HELENA DE GOIAS

UF

GO

CEP

75920-000

Latitude

-17.8082318

Longitude

-50.5845830

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:

Asfalto

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

☐Shopping

☒Saúde - Clínicas/Hospitais

☐Parque

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

Ipeguary, Parreira e Camp Alegre

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: 350,00 m²

Testada (Frente): 10,00 m

Lado Direito: 35,00 m

Fração Ideal: %

Fundos 10,00 m

Lado Esquerdo: 35,00 m

Tipo de Implantação

☐Condomínio

☒Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

Ailson

Contato Telefônico Acompanhante:

(64) 99263-6012

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

☐ 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 3

Ano Construção

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: 3

Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco

Esquadrias Alumínio

Nº Pavimentos da Unidade 1

Nº Dormitórios 2

Dimensões

Área Privativa: 232,49 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 232,49 m²

Área Averbada: 141,49 m²

Área não Averbada 91 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2

Face Imóvel

☐ Sul

☒ Norte

☐ Leste

☐ Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Cerâmico	Revestimento cerâmico/Pintura	Gesso
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Gesso
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Gesso
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Revestimento cerâmico	Gesso
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Revestimento cerâmico/Pintura	Gesso
Garagem	1	Cerâmico	Pintura	Telha cerâmica
Banheiro social	1	Cerâmico	Revestimento cerâmico	Gesso
Banheiro	1	Cerâmico	Revestimento cerâmico	Gesso
Quarto de Empregada	1	Cerâmico	Pintura	Gesso
Churrasqueira	1	Cerâmico	Pintura/Revestimento cerâmico	Telha cerâmica
Despensa	1	Cimentado	Reboco	Telha cerâmica
Quarto de Vestir	1	Cimentado	Pintura	Gesso

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

Foi notado que a unidade avalianda apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

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

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

Durante vistoria "in loco" foi possível visualizar que a área de terreno está convergente e a área construída do imóvel diverge da área constante em matrícula. Portanto, a área utilizada no cálculo foi estimada pelo vistoriador.

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

Durante vistoria "in loco" foi possível visualizar que a área construída do imóvel diverge da área constante na Ficha do imóvel. Portanto, a área utilizada no cálculo foi estimada pelo vistoriador.

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?

Sim

Não

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia. É possível localizar o imóvel através da documentação disponibilizada. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. De acordo com o vislumbado in loco e mencionado em matrícula, o imóvel possui duas vagas de garagem, sendo assim, levou-a em consideração nos cálculos. A matrícula menciona a área de terreno de 350,00 m², área construída de 141,49 m²; a Ficha do imóvel menciona a área de terreno de 350,00 m², área construída de 141,49 m²; de acordo com a vistoria o imóvel possui área de terreno de 350,00 m², área construída de 232,49 m². Para a presente avaliação foi considerada as áreas estimadas pelo vistoriador. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel possui uma área total de 232,49 m² e apresenta área de cobertura leve na garagem, despensa e área gourmet em torno de 91,00 m², com isso aplicou-se uma ponderação de 80%, encontrando uma área ponderada de 72,08 m², com isso, perfazendo a área total de cálculo de 214,29 m². Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para municípios vizinhos.

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

Página 2 / 9

Amostras:

1

Logradouro R ANTONIO GOMES ATAIDES

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 44.3 km

Bairro/Setor RES SOLAR DOS ATAIDES 1 ETAPA

Cidade RIO VERDE

UF GO

CEP 75909-822

Latitude -17.7725595

Longitude -50.9475176

Descrição 2 quartos, 1 banheiros, 2 vagas de garagem

Fonte de Informações ELZA IMOVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA

Telefone (64) 3613-1030

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00

Data Venda / Oferta 15/10/2021

Valor m² R\$ 2.842,11

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 95,00

Área Privativa 95

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 49

2

Logradouro R PEROBA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.6 km

Bairro/Setor RESIDENCIAL VENEZA

Cidade RIO VERDE

UF GO

CEP 75910-045

Latitude -17.7663826

Longitude -50.9035458

Descrição 2 quartos, 1 suíte, 2 banheiros, 3 vagas de garagem

Fonte de Informações ELIVELTON ROCHA

Telefone (62) 99989-8860

Status Vendido

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 15/10/2021

Valor m² R\$ 3.294,12

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 85,00

Área Privativa 85

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 51

3

Logradouro R SA

Nº 11

Andar

Complemento Q 2 Q 7

Proximidade do Imóvel 45.1 km

Bairro/Setor RES SOLAR DOS ATAIDES 1 ETAPA

Cidade RIO VERDE

UF GO

CEP 75909-830

Latitude -17.7690181

Longitude -50.9454153

Descrição 2 quartos, 1 suíte, 2 banheiros, 3 vagas de garagem

Fonte de Informações Thalita Romano

Telefone (64) 98151-4499

Status Vendido

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00

Data Venda / Oferta 15/10/2021

Valor m² R\$ 3.666,67

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 51

4

Logradouro R ANTONIO GOMES ATAIDES

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 44 km

Bairro/Setor RES SOLAR DOS ATAIDES 1 ETAPA

Cidade RIO VERDE

UF GO

CEP 75909-822

Latitude -17.7719363

Longitude -50.9461658

Descrição 2 quartos, 1 suítes, 2 banheiros, 2 vagas de garagem

Fonte de Informações ELZA IMOVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA

Telefone (64) 3613-1030

Status Vendido

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00

Data Venda / Oferta 15/10/2021

Valor m² R\$ 3.595,51

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 89,00

Área Privativa 89

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 51

5

Logradouro PC DOUTOR GORDON

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 46 km

Bairro/Setor RESIDENCIAL CANAA

Cidade RIO VERDE

UF GO

CEP 75909-693

Latitude -17.8050731

Longitude -50.9541262

Descrição Casa com 3 Quartos e 1 banheiro

Fonte de Informações SIMONE SPÍNOLA

Telefone (64) 99293-0966

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 355.000,00

Data Venda / Oferta 15/10/2021

Valor m² R\$ 3.287,04

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 108,00

Área Privativa 108

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 52

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

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)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	95,00	270.000,00	2.842,11	0,9000	0,9000	1,0300	1,0000	1,1400	1,0000	2.721,58
Amostra 2	85,00	280.000,00	3.294,12	1,0000	0,8900	1,0100	0,9000	1,1400	1,0000	3.043,07
Amostra 3	90,00	330.000,00	3.666,67	1,0000	0,9000	1,0100	0,9000	1,1400	1,0000	3.410,04
Amostra 4	89,00	320.000,00	3.595,51	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,1400	1,0000	3.711,25
Amostra 5	108,00	355.000,00	3.287,04	0,9000	0,9200	1,0000	1,0000	1,1400	1,0000	3.103,71
Fatores:										
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.197,93
									Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.238,55
										Valor Máximo 4.157,31

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 214,29	Valor m²: R\$ 3.197,93	Valor Edificação: R\$ 685.284,43
Valor de Liquidez: R\$ 512.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 685.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 685.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 685.000,00	Valor por extenso: seiscentos e oitenta e cinco 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\$ 685.000,00	Valor por extenso: seiscentos e oitenta e cinco mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL	Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	CREA / CAU CREA-050159888-0
Local e Data Aracaju 15/10/2021		

"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.

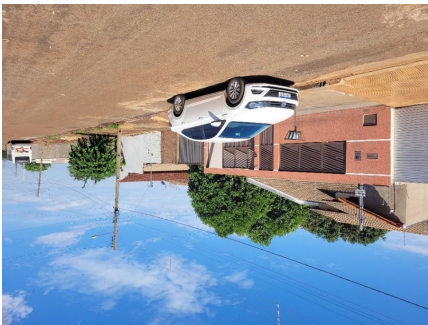
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação
Descrição Fachada vizinho
Data Foto 15/10/2021



Representação
Descrição Fachada vizinho
Data Foto 15/10/2021



Representação
Descrição Fachada vizinho
Data Foto 15/10/2021



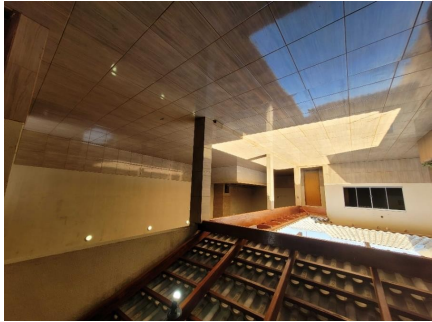
Representação Vista da Rua
Descrição Lado direito
Data Foto 15/10/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Lado esquerdo
Data Foto 15/10/2021



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 15/10/2021



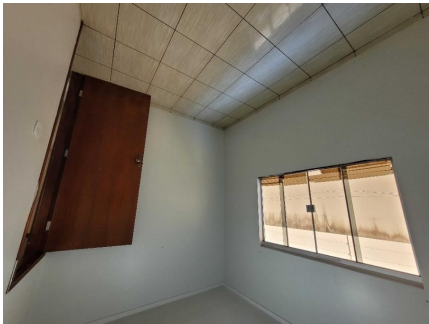
Representação Dormitório
Descrição 02
Data Foto 15/10/2021



Representação Dormitório
Descrição 02
Data Foto 15/10/2021



Representação Dormitório
Descrição 01
Data Foto 15/10/2021



Representação Dormitório
Descrição 01
Data Foto 15/10/2021



Representação Quarto de Empregada
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Quarto de Empregada
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação
Descrição Medidor de energia
Data Foto 15/10/2021



Representação
Descrição Medidor de água
Data Foto 15/10/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/10/2021



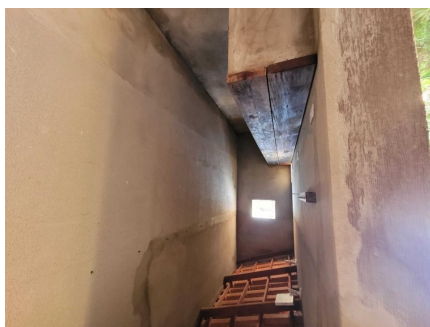
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/10/2021



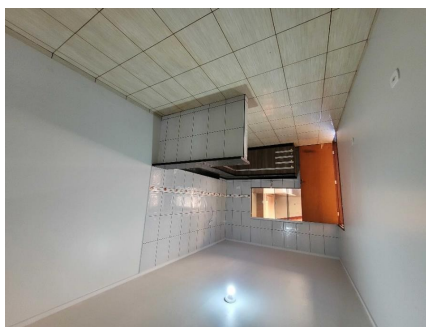
Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 15/10/2021



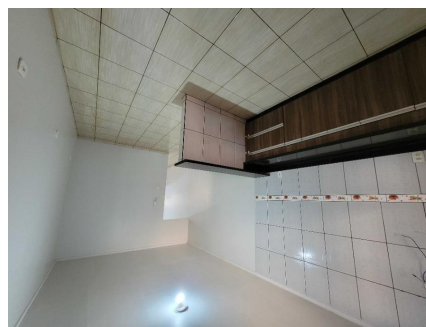
Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 15/10/2021



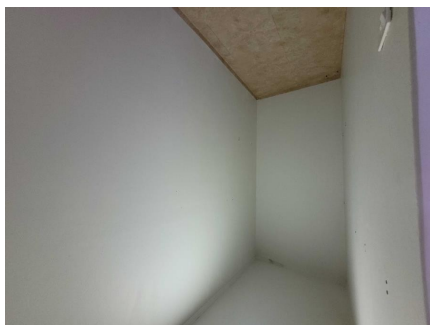
Representação Despensa
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 15/10/2021



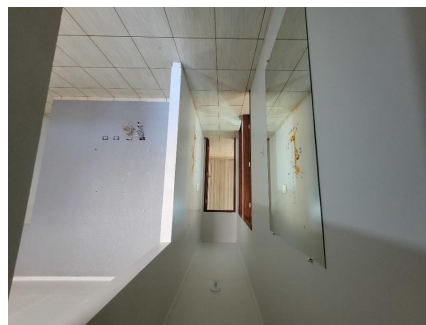
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 15/10/2021



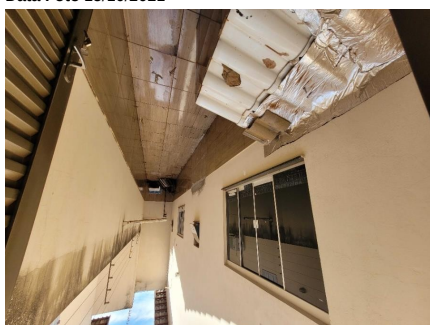
Representação Quarto de Vestir
Descrição
Data Foto 15/10/2021



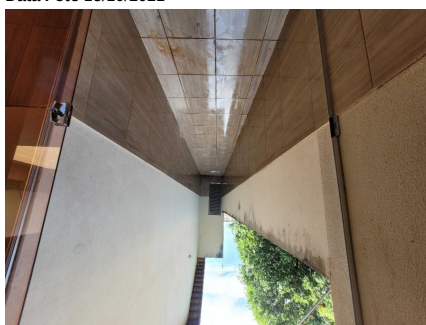
Representação Quarto de Vestir
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 15/10/2021



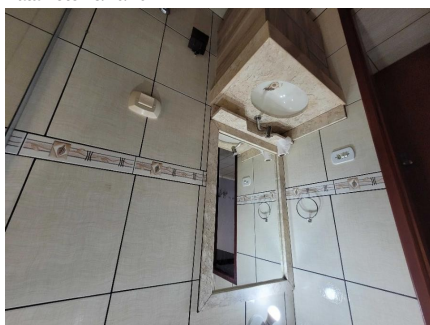
Representação Lateral
Descrição
Data Foto 15/10/2021



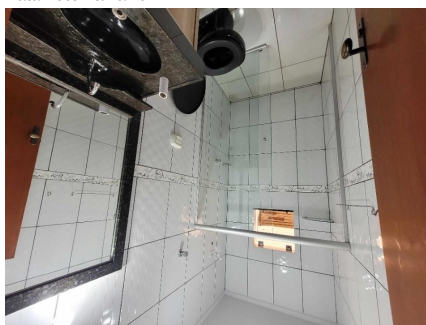
Representação Lateral
Descrição
Data Foto 15/10/2021



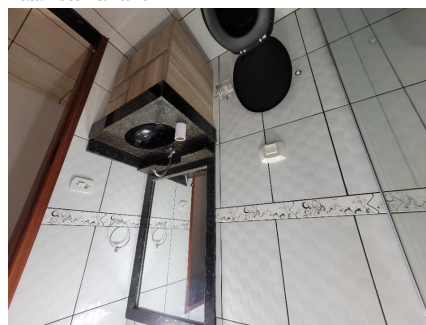
Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 15/10/2021



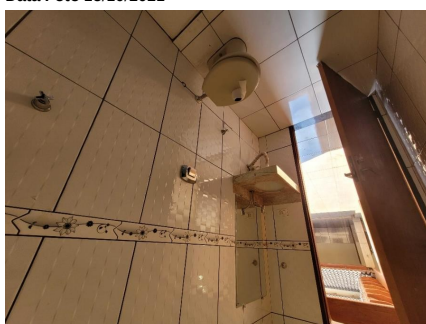
Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto 15/10/2021



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto 15/10/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/10/2021

Fotos da Amostra 2



Representação

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/10/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/10/2021

Fotos da Amostra 5

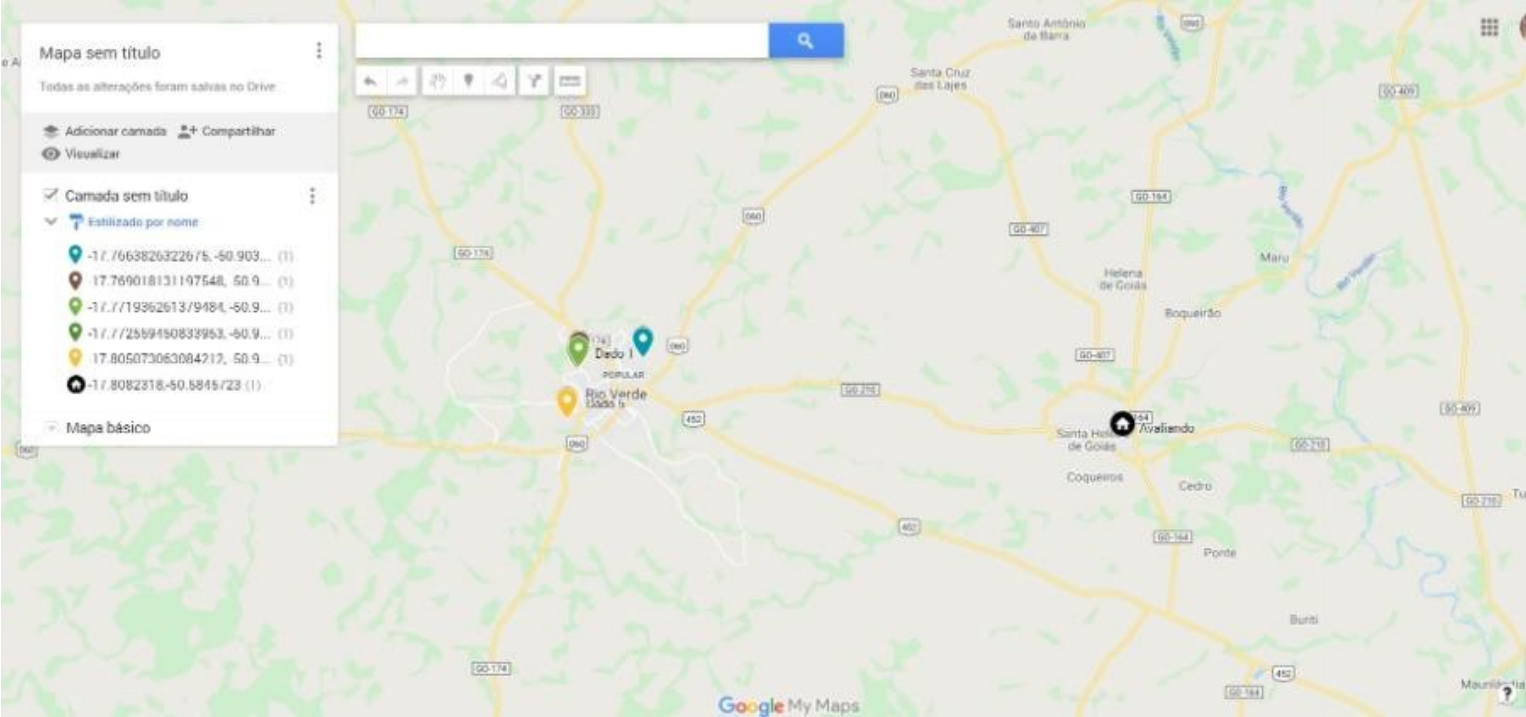


Representação Fachada Principal

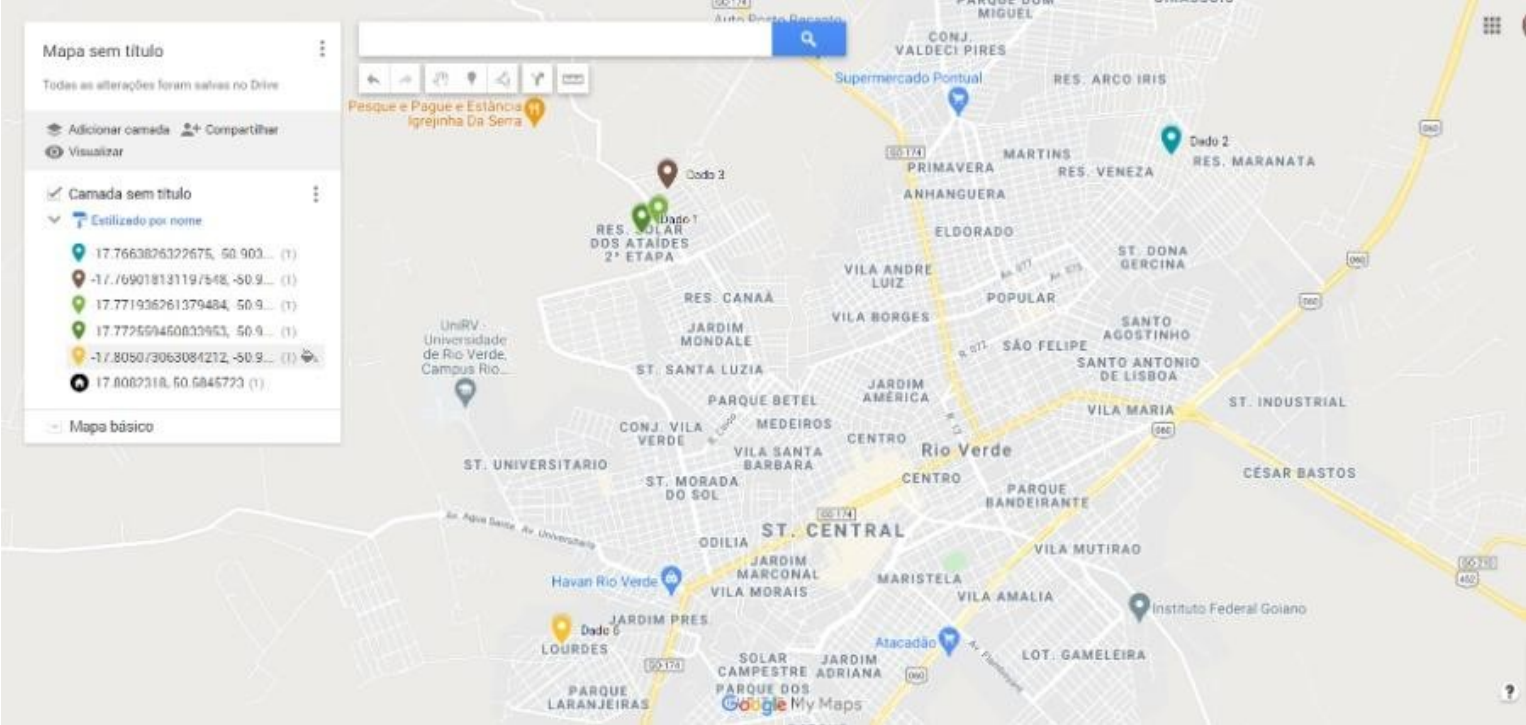
Descrição

Data Foto 15/10/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa