

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUCAS LOPES DA SILVA

Nº CPF / CNPJ 70603318169

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda R\$ 290.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 19862491

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício 80689

Matrícula 23154

Logradouro R LUZIA ARANTES DE FREITAS

Nº 82

Andar

Complemento LT 9 A Q 23

Bairro/Setor SAO PAULO

Cidade SANTA HELENA DE GOIAS

UF GO

CEP 75920-000

Latitude -17.810948

Longitude -50.595629

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

☐Saúde - Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☐Shopping

☐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

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: 170,00 m²

Testada (Frente): 6,80 m

Lado Direito: m

Fração Ideal: 4,294000 %

Fundos m

Lado Esquerdo: m

Tipo de Implantação

☒Condomínio

☐Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

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-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

☐Misto

☐Prédio Comercial

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga(s) Autônoma(s)

☐Depósito Autônomo

☐Loft

☐Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☐Habitado

☒Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 1

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:

Total de Banheiros: 1

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Alumínio

Nº Pavimentos da Unidade 1

Nº Dormitórios 2

Dimensões

Área Privativa: 101,89 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 101,89 m²

Área Averbada: m²

Área não Averbada m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1

Descobertas 0

Privativas 1

Face Imóvel

☐Sul

☐Norte

☐Leste

☐Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Tipo Acabamento Piso

Tipo Acabamento Parede

Tipo Acabamento Forro/Teto

Garagem

1

REV CER

PINTURA

LAJE/ GESSO

Sala de Estar / Visitas

1

REV CER

PINTURA

LAJE

Cozinha

1

REV CER

REV CER/ PINTURA

LAJE

Suíte

1

REV CER

PINTURA

LAJE

Banheiro Suíte

1

REV CER

REV CER

LAJE

Cozinha

1

REV CER

REV CER/ PINTURA

LAJE

Área de Serviço Coberta

1

REV CER

REV CER/ PINTURA

TELHADO APARENTE (CERÂMICO)

Varanda / Sacada

1

REV CER

PINTURA

TELHADO APARENTE (CERÂMICO)

Dormitório

2

REV CER

PINTURA

LAJE

Banheiro social

1

REV CER

REV CER

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

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria:

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

Imóvel aparentemente nunca habitado.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R CARDEAL

Nº 0

Andar

Complemento LT 4 QD 34

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE RES. ISAURA

Cidade SANTA HELENA DE GOIAS

UF GO

CEP 75920-000

Latitude -17.805705

Longitude -50.579300

Descrição Casa

Fonte de Informações Ana Luiza Luz - (62) 98404-6997

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00

Data Venda / Oferta 26/05/2022

Valor m² R\$ 2.923,08

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 155,00

Área da Edificação (m²) 130,00

Área Privativa 130

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 75

2

Logradouro R GAIVOTA

Nº 0

Andar

Complemento LT 2 A QD 34

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE RES. ISAURA

Cidade SANTA HELENA DE GOIAS

UF GO

CEP 75920-000

Latitude -17.805000

Longitude -50.579667

Descrição Casa

Fonte de Informações Laerte Santana - (62) 99949-8383

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00

Data Venda / Oferta 26/05/2022

Valor m² R\$ 2.461,54

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 210,00

Área da Edificação (m²) 130,00

Área Privativa 130

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 75

3

Logradouro Rua Bélgica, S/N (Lote 22 da Quadra 13)

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Europa

Cidade Santa Helena de Goiás

UF GO

CEP 75920-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Maurício Araújo - (64) 99238-3141 - Comercialização recente

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 26/05/2022

Valor m² R\$ 2.857,14

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 75

4

Logradouro Rua Áustria, S/N

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Europa

Cidade Santa Helena de Goiás

UF GO

CEP 75920-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Fernanda - (64) 99231-9996 - Comercialização recente

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00

Data Venda / Oferta 26/05/2022

Valor m² R\$ 3.142,86

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 75

5

Logradouro R EDUVALDO VELOSO DO CARMO

Nº 945

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade SANTA HELENA DE GOIAS

UF GO

CEP 75920-000

Latitude -17.814061

Longitude -50.596561

Descrição Casa

Fonte de Informações Alirio Gomide - (64) 99290-9468

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00

Data Venda / Oferta 26/05/2022

Valor m² R\$ 2.352,94

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 400,00

Área da Edificação (m²) 170,00

Área Privativa 170

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 75

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização									
Grau de Fundamentação:				Grau de Precisão:					
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo					
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	130,00	380.000,00	2.923,08	0,9000	1,0500	1,0000	1,0000	2.762,31	
Amostra 2	130,00	320.000,00	2.461,54	0,9000	1,0500	1,0000	1,1500	2.675,08	
Amostra 3	70,00	200.000,00	2.857,14	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	2.714,28	
Amostra 4	70,00	220.000,00	3.142,86	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	2.985,72	
Amostra 5	170,00	400.000,00	2.352,94	1,0000	1,0500	1,2500	1,0000	3.088,23	
Fatores:				MÉDIAS DAS AMOSTRAS				2.845,12	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Padrão de Construção				Saneamento das Amostras (+/-30%)				Valor Mínimo	1.991,59
								Valor Máximo	3.698,66

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 101,89	Valor m²: R\$ 2.846,21	Valor Edificação: R\$ 290.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 203.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 290.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 290.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 290.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa 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\$ 290.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa mil reais					

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	ENGENHARIA CABERO	Nome do Avaliador VITOR VIDAL CABERO
		CREA / CAU 20860
Local e Data		
GOIANIA		
27/05/2022		

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 24/05/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 24/05/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/05/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 24/05/2022



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 24/05/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 24/05/2022



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 24/05/2022



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 24/05/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 24/05/2022



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 24/05/2022



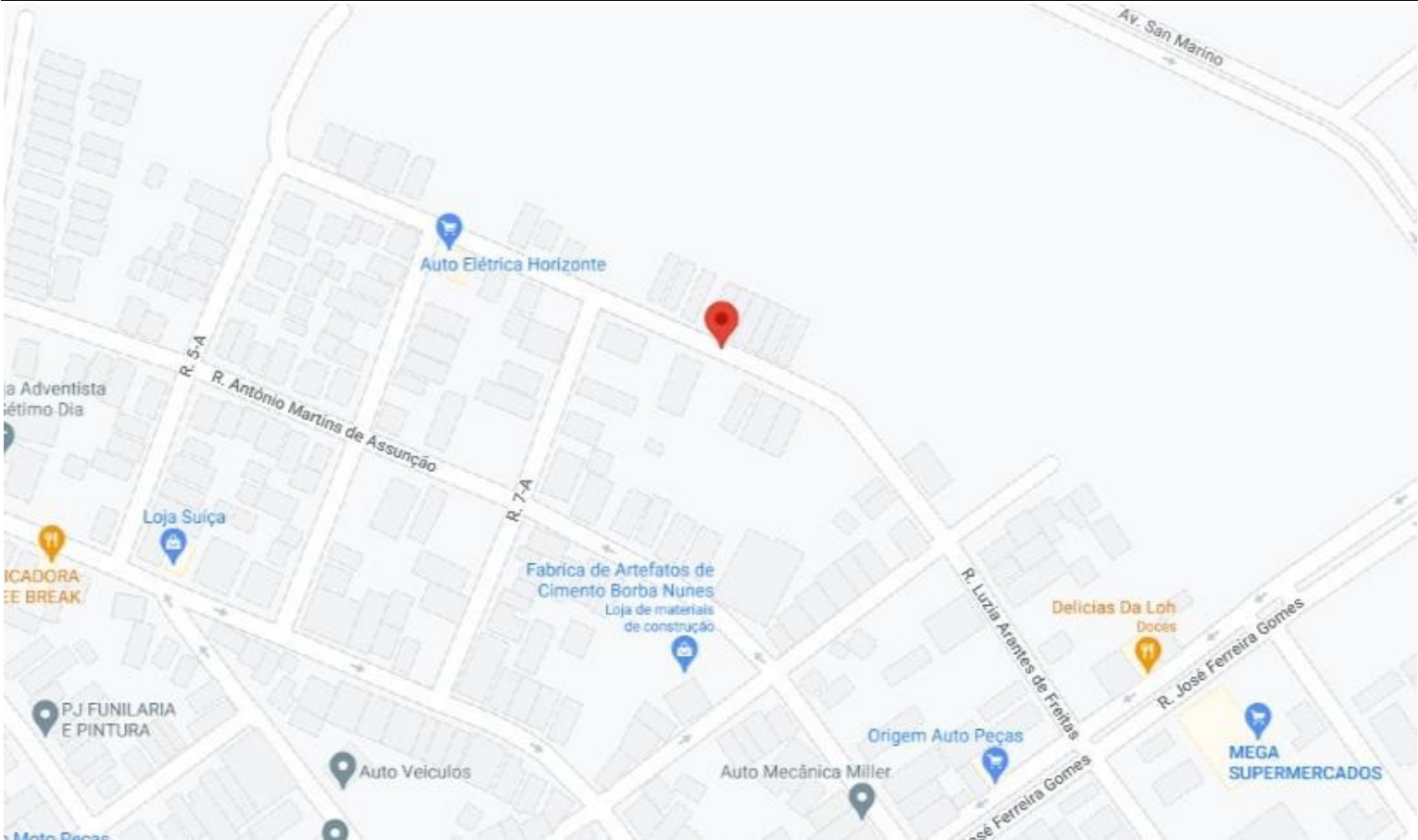
Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 24/05/2022



Representação Fundos
Descrição
Data Foto 24/05/2022

Fotos da Amostra 1
Fotos da Amostra 2
Fotos da Amostra 3
Fotos da Amostra 4
Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa