

IDENTIFICAÇÃO																										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário NATALIA GONÇALVES DA SILVA				Nº CPF / CNPJ 02138434125		Nome Condomínio/Empreendimento																				
Valor Compra Venda R\$ 355.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010272346																				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 22.212																						
Logradouro R JAIRO CABRAL		Nº 0		Andar		Complemento LT 29 QD 29																				
Bairro/Setor JARDIM VITORIA		Cidade QUIRINOPOLIS		UF GO		CEP 75860-000		Latitude -18.436926	Longitude -50.446851																	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO																										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa			☒ Esgoto Sanitário ☐ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano																	
						☒ Energia Elétrica ☒ Telefone			☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado																	
									Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo																	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☐ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ 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																	
						Limites do Bairro/Setor			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo																	
									Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo																	
									☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente																	
Terreno																										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular			Dimensões Área Total: 250,00 m² Fração Ideal: %				Testada (Frente): 10,00 m Fundos 10,00 m																
										Lado Direito: 25,00 m Lado Esquerdo: 25,00 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-baixo		☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Ruim																		
								☐ Regular ☐ 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 20 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: 0														
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Ferro			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0																	
Dimensões Área Privativa: 94,00 m² Área Averbada: 94 m²			Área Comum (m²): 0,00 m² Área não Averbada m²			Área Total (m²): 94,00 m²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste														
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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 25/01/2024

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
Não foi realizada vistoria interna no imóvel

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
☐Sim ☒Não
Não foi realizada vistoria interna no imóvel

4) O imóvel possui vaga de garagem?
☐Sim ☒Não
Não foi realizada vistoria interna no imóvel

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
☐Sim ☒Não
Não há vaga de garagem na documentação fornecida

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
☐Sim ☒Não
Não foi realizada vistoria interna no imóvel

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
☐Sim ☒Não
Não foi realizada vistoria interna no imóvel

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
Não foi realizada vistoria interna no imóvel

10) O imóvel possui características uni-familiares?
☐Sim ☒Não
Não foi realizada vistoria interna no imóvel

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
☐Sim ☒Não
Não foi realizada vistoria interna no imóvel

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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro Rua Jande de Assis

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Vitoria

Cidade Quirinópolis

UF GO

CEP 75860-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 126 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga

Fonte de Informações Imobiliária Roma

Telefone (64) 99203-6326

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 335.000,00

Data Venda / Oferta 25/01/2024

Valor m² R\$ 2.658,73

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 126,00

Área Privativa 126

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro Rua José Couto

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Vitoria

Cidade Quirinópolis

UF GO

CEP 75860-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 150 m2, 3 dormitórios, 3 banheiros, 2 vagas

Fonte de Informações Valoriza Imóveis

Telefone (64) 3615-1615

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 25/01/2024

Valor m² R\$ 2.187,50

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 150,00

Área Privativa 150

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro Av Princesa Isabel

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Vitoria

Cidade Quirinópolis

UF GO

CEP 75860-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 173 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas

Fonte de Informações Valoriza Imóveis

Telefone (64) 3615-1615

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00

Data Venda / Oferta 25/01/2024

Valor m² R\$ 3.179,19

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 173,00

Área Privativa 173

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro Rua Frederico Armando da Silva

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Vitoria

Cidade Quirinópolis

UF GO

CEP 75860-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 110 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas

Fonte de Informações Valoriza Imóveis

Telefone (64) 3615-1615

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00

Data Venda / Oferta 25/01/2024

Valor m² R\$ 3.272,73

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 110,00

Área Privativa 110

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro Rua Vlauemiro dos Santos

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Vitoria

Cidade Quirinópolis

UF GO

CEP 75860-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 144 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas

Fonte de Informações Valoriza Imóveis

Telefone (64) 3615-1615

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 25/01/2024

Valor m² R\$ 2.430,56

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 144,00

Área Privativa 144

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	126,00	335.000,00	2.658,73	0,9000	0,9400	1,0000	2.249,29
Amostra 2	150,00	350.000,00	2.187,50	0,9000	0,8900	0,9900	1.734,67
Amostra 3	173,00	550.000,00	3.179,19	0,9000	0,8900	0,9900	2.521,07
Amostra 4	110,00	360.000,00	3.272,73	0,9000	0,8900	0,9900	2.595,24
Amostra 5	144,00	350.000,00	2.430,56	0,9000	0,8900	0,9900	1.927,41
Fatores:							2.205,54
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno							1.543,88
Saneamento das Amostras (+/-30%)							2.867,20

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

Página 2 / 6

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 94,00		Valor m²: R\$ 2.205,54		Valor Edificação: R\$ 207.320,76		
Valor de Liquidez: R\$ 144.900,00		Valor Imóvel:		R\$ 207.320,76		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 207.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 207.000,00	Valor por extenso: duzentos e sete 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
22.212	0	Indefinido		94,00	R\$ 207.000,00	R\$ 144.900,00
Valor Imóvel	R\$ 207.000,00	Valor por extenso: duzentos e sete mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação WISCONSIN			Nome do Avaliador Celso Iazzetti		CREA / CAU 0600891382	
Local e Data São Paulo 28/01/2024						

"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 25/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 25/01/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2024

Imagem - Mapa

