

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

CAPONI PEREIRA

Nº CPF / CNPJ

02211147186

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda

R\$ 900.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço

24100437

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício

25031

Matrícula

23451

Logradouro

R 32

Nº S/N

Andar

Complemento QD.

39 LT. 47

Bairro/Setor

RESIDENCIAL CIDADE JARDIM

Cidade

PORANGATU

UF

GO

CEP

76550-000

Latitude

Longitude

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região

☒Residencial Unifamiliar

☐Residencial Multifamiliar

☐Outro - Descrever Abaixo

☐Comercial

☐Industrial

Infraestrutura Urbana

☒Água☒Esgoto Sanitário

☒Pavimentação

☐Fossa

☒Esgoto Pluvial

☐Cisterna/Poço Artesiano

☒Energia Elétrica☒Telefone

☒Iluminação pública (na via do lote)

☒Gás Canalizado

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

Limites do Bairro/Setor

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

☐Desnível Pronunciado (Acidentado)

☐Active (> 10%)

☐Declive (> 10%)

Formato

☒Regular

☐Irregular

Dimensões

Área Total:

260,00

m²

Fração Ideal:

%

Testada (Frente):

10,00

m

Lado Direito:

26,00

m

Fundos

10,00

m

Lado Esquerdo:

26,00

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-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

☐Vaga(s)

☐Depósito Autônomo

☐Comercial

☐Autônoma(s)

☐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:

Alvenaria

Total de Banheiros:

3

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Madeira

Nº Pavimentos da Unidade 1

Nº Dormitórios 2

Dimensões

Área Privativa:

157,70

m²

Área Comum (m²):

0,00

m²

Área Total (m²):

157,70

m²

Área Averbada:

m²

Área não Averbada

m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 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

Banheiro

1

Cerâmico

Cerâmico

Pintura

Churrasqueira

1

Cerâmico

Cerâmico

Pintura

Garagem

1

Cerâmico

Pintura

Pintura

Suíte

2

Cerâmico

Pintura

Pintura

Banheiro Suíte

2

Cerâmico

Cerâmico

Pintura

Cozinha

1

Cerâmico

Cerâmico

Pintura

Área de Serviço Coberta

1

Cerâmico

Cerâmico

Pintura

Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)

1

Cerâmico

Cerâmico

Pintura

Sala de Estar / Visitas

1

Cerâmico

Textura

Pintura

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno

(Versão: OUT2021)

Página 1 / 7

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

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

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AL HUMAITA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor RESIDENCIAL HUMAITA

Cidade GOIANIA

UF GO

CEP 74594-415

Latitude -16.622944

Longitude -49.276063

Descrição Casa em Condomínio

Fonte de Informações Valeria Vieira

Telefone (62) 98156-4976

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.160.000,00

Data Venda / Oferta 30/03/2023

Valor m² R\$ 7.030,30

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 165,00

Área Privativa 165

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro AL BLAKE

Nº 433

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SETOR GENTIL MEIRELES

Cidade GOIANIA

UF GO

CEP 74575-040

Latitude -16.645320

Longitude -49.284330

Descrição Casa em Condomínio

Fonte de Informações Machado Imóveis

Telefone (62) 98632-1020

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.150.000,00

Data Venda / Oferta 30/03/2023

Valor m² R\$ 6.969,70

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 165,00

Área Privativa 165

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R TIRADENTES

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM VITORIA

Cidade GOIANIA

UF GO

CEP 74865-410

Latitude -16.723440

Longitude -49.219130

Descrição Casa em Condomínio

Fonte de Informações Rodrigo Camargo

Telefone (62) 99400-5353

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.090.000,00

Data Venda / Oferta 30/03/2023

Valor m² R\$ 7.124,18

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 153,00

Área Privativa 153

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R MARIA BENEDITA SIQUEIRA

Nº 33

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor RESIDENCIAL DAS ACACIAS

Cidade GOIANIA

UF GO

CEP 74595-296

Latitude -16.626070

Longitude -49.296740

Descrição Casa em Condomínio

Fonte de Informações Pointer Imóveis

Telefone (62) 3609-4777

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\$ 970.000,00

Data Venda / Oferta 30/03/2023

Valor m² R\$ 5.878,79

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 165,00

Área Privativa 165

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro AL IMBE

Nº 635

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE AMAZONIA

Cidade GOIANIA

UF GO

CEP 74835-460

Latitude

Longitude

Descrição Casa em Condomínio

Fonte de Informações Neire Ramos

Telefone (62) 99834-4049

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.150.000,00

Data Venda / Oferta 30/03/2023

Valor m² R\$ 7.187,50

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 160,00

Área Privativa 160

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

165,00

1.160.000,00

7.030,30

0,9000

1,0100

1,0300

0,9000

1,0000

5.939,52

Amostra 2

165,00

1.150.000,00

6.969,70

0,9000

1,0100

1,0300

0,9000

1,0000

5.888,32

Amostra 3

153,00

1.090.000,00

7.124,18

0,9000

0,9900

1,0300

0,9000

1,0000

5.897,57

Amostra 4

165,00

970.000,00

5.878,79

0,9000

1,0100

1,0700

0,9000

1,1000

5.745,40

Amostra 5

160,00

1.150.000,00

7.187,50

0,9000

1,0000

1,0300

0,9000

1,0000

6.022,19

Fatores:

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

4.129,02

Valor Máximo

7.668,18

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 260,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 157,70

Valor m²: R\$ 5.898,60

Valor Edificação: R\$ 930.000,00

Valor de Liquidez: R\$ 674.000,00

Valor Imóvel:

R\$ 930.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 930.000,00

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

Página 2 / 7

Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 930.000,00	Valor por extenso: novecentos 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	
Valor Imóvel	R\$ 930.000,00	Valor por extenso: novecentos e trinta 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	
Local e Data São Paulo 30/03/2023							

"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 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 30/03/2023



Representação Banheiro

Descrição

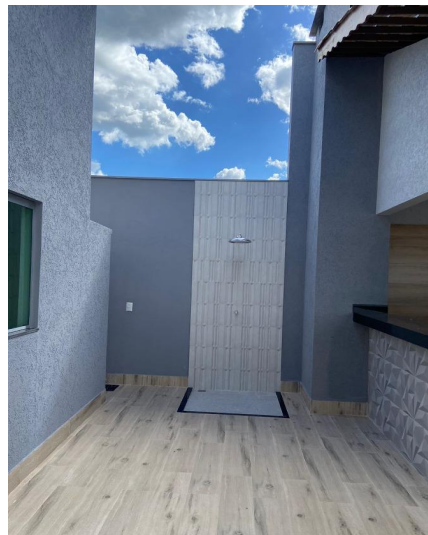
Data Foto 30/03/2023



Representação Churrasqueira

Descrição

Data Foto 30/03/2023



Representação Quintal

Descrição

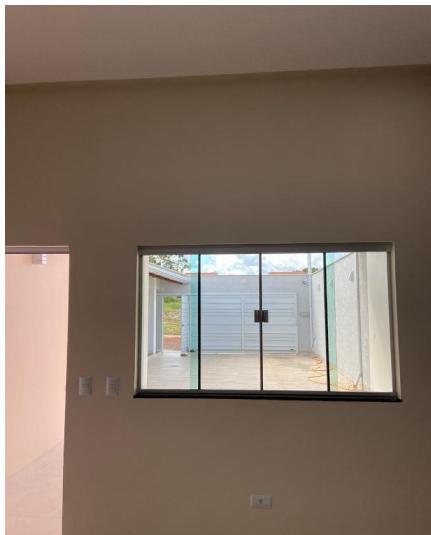
Data Foto 30/03/2023



Representação Garagem

Descrição

Data Foto 30/03/2023



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 30/03/2023



Representação Suíte

Descrição

Data Foto 30/03/2023



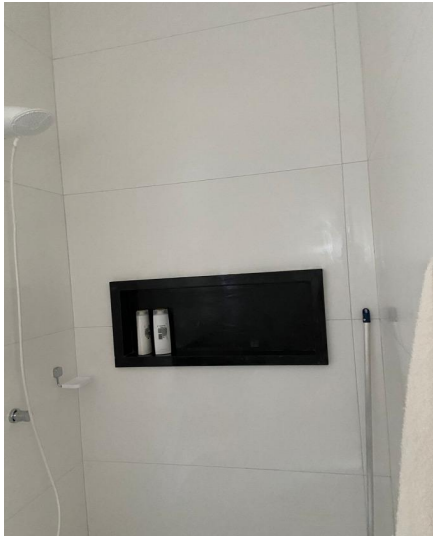
Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 30/03/2023



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 30/03/2023



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 30/03/2023



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 30/03/2023



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 30/03/2023



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 30/03/2023



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

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 30/03/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 30/03/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 30/03/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 30/03/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 30/03/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa