

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FERNANDO BARBOSA JAYME		Nº CPF / CNPJ 08909285176	Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 1.600.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 19751775	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 38646	Matrícula 7682	
Logradouro AV GETULIO VARGAS		Nº 0	Complemento LT 9 A QD 20	
Bairro/Setor SETOR ALEGRETE		Cidade EDEIA	UF GO	CEP 75940-000
			Latitude -17.339043	Longitude -49.928703

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 ☐ Outro - Descrever Abaixo		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 0		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 ☐ Declive (> 10%) (Acidentado)		Formato ☐ Regular ☒ Irregular	Dimensões Área Total: 700,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
---	--	---	---	--

Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 0	Contato Telefônico Acompanhante: 0
---	--	-------------------------------	------------------------------------

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: 1		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0	
				Nº de Elevadores: 0	
				Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0		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 5 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: 2	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios 3	
Dimensões Área Privativa: 380,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 380,00 m² Área Averbada: 380 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 3 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
Sala de Estar / Visitas	1	Porcelnato	Pintura	Pintura
Cozinha	1	Porcelnato	Porcelnato	Pintura
Banheiro social	1	Porcelnato	Porcelnato	Pintura
Dormitório	2	Porcelnato	Pintura	Pintura
Suíte	5	Porcelnato	Pintura	Pintura
Banheiro Suíte	5	Porcelnato	Porcelnato	Pintura
Escritório	1	Porcelnato	Pintura	Pintura
Churrasqueira	1	Porcelnato	Pintura	Forro PVC
Piscina	1	Azulejo	Azulejo	-

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: 07/07/2022

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?

☐

☒

Área informada em IPTU divergente de área encontrada "in-loco"

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

Dados extraídos da certidão de inteiro teor da matrícula nº 7.682 Cartório do 1º Tabelionato de Notas e Protesto da Comarca de Edéia - GO: Terreno com 700,00 m², Construção de 380,00 m².
Dados extraídos do IPTU nº 1.006.0020.009A.01864: Terreno com 381,00 m² e Construção com 380,00 m².
Áreas estimadas "in loco": Terreno com 700,00 m² e Construção com 380,00 m².
Para efeito de calculo avaliatório, foi utilizada área construída de 380,00 m² e área de terreno de 700,00 m²..

Amostras:

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

1

Logradouro AV F

Nº 0

Andar 0

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor BOA VISTA 2

Cidade PONTALINA

UF GO

CEP 75620-000

Latitude -17.511732

Longitude -49.440662

Descrição Terreno

Fonte de Informações Gedalias Ribeiro

Telefone (64) 99213-7713

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 55.000,00

Data Venda / Oferta 11/07/2022

Valor m² R\$ 174,17

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R WASHINGTON LUIZ

Nº 0

Andar 0

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade EDEIA

UF GO

CEP 75940-000

Latitude -17.336344

Longitude -49.921503

Descrição Terreno

Fonte de Informações Gedalias Ribeiro

Telefone (64) 99213-7713

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 80.000,00

Data Venda / Oferta 11/07/2022

Valor m² R\$ 160,68

Padrão Baixo/Popular

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 473,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro AV F

Nº 0

Andar 0

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor BOA VISTA 2

Cidade PONTALINA

UF GO

CEP 75620-000

Latitude -17.511732

Longitude -49.440662

Descrição Terreno

Fonte de Informações Gedalias Ribeiro

Telefone (64) 99213-7713

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 55.000,00

Data Venda / Oferta 11/07/2022

Valor m² R\$ 174,17

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R 12

Nº 0

Andar 0

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade EDEIA

UF GO

CEP 75940-000

Latitude -17.348010

Longitude -49.921740

Descrição Casa isolada

Fonte de Informações Guilherme Costa

Telefone (64) 99335-7575

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 11/07/2022

Valor m² R\$ 144,39

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro AV GETULIO VARGAS

Nº 0

Andar 0

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade EDEIA

UF GO

CEP 75940-000

Latitude -17.339043

Longitude -49.928703

Descrição Casa isolada

Fonte de Informações Wagner

Telefone (62) 99447-0210

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 11/07/2022

Valor m² R\$ 163,42

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 85,00

Área Privativa 85

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 380,00

Valor m²: R\$ 3.926,04

Valor Edificação: R\$ 1.491.897,09

Valor de Liquidez: R\$ 1.097.000,00

Valor Imóvel:

R\$ 1.492.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 1.492.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 1.492.000,00	Valor por extenso: um milhão e quatrocentos e noventa e dois 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\$ 1.492.000,00	Valor por extenso: um milhão e quatrocentos e noventa e dois mil reais					
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador							
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:							
Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA			Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD		CREA / CAU CREA-506.226.509-6		
Local e Data SAO PAULO 11/07/2022							

"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/07/2022



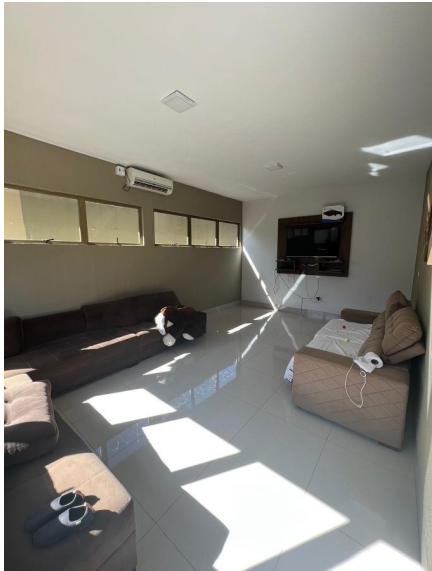
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 07/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/07/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 07/07/2022



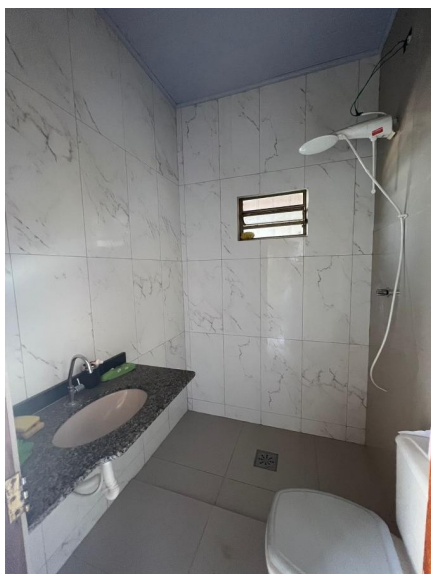
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 07/07/2022



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 07/07/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 07/07/2022



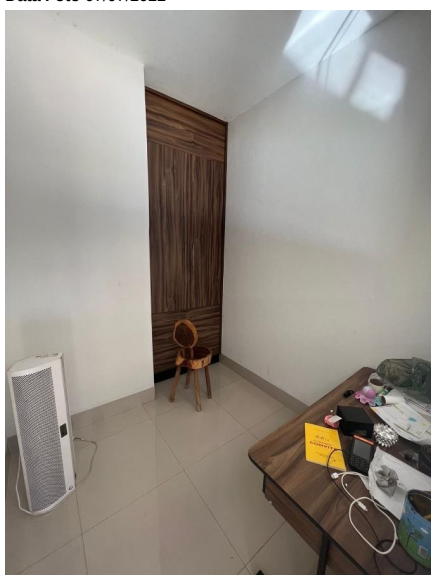
Representação Banheiro social
Descrição
 Data Foto 07/07/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição
 Data Foto 07/07/2022



Representação Churrasqueira
Descrição
 Data Foto 07/07/2022



Representação Escritório
Descrição
 Data Foto 07/07/2022



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
 Data Foto 07/07/2022



Representação Piscina
Descrição
 Data Foto 07/07/2022



Representação Garagem
Descrição
 Data Foto 07/07/2022



Representação Banheiro social
Descrição
 Data Foto 07/07/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 07/07/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 07/07/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 07/07/2022

Fotos da Amostra 4



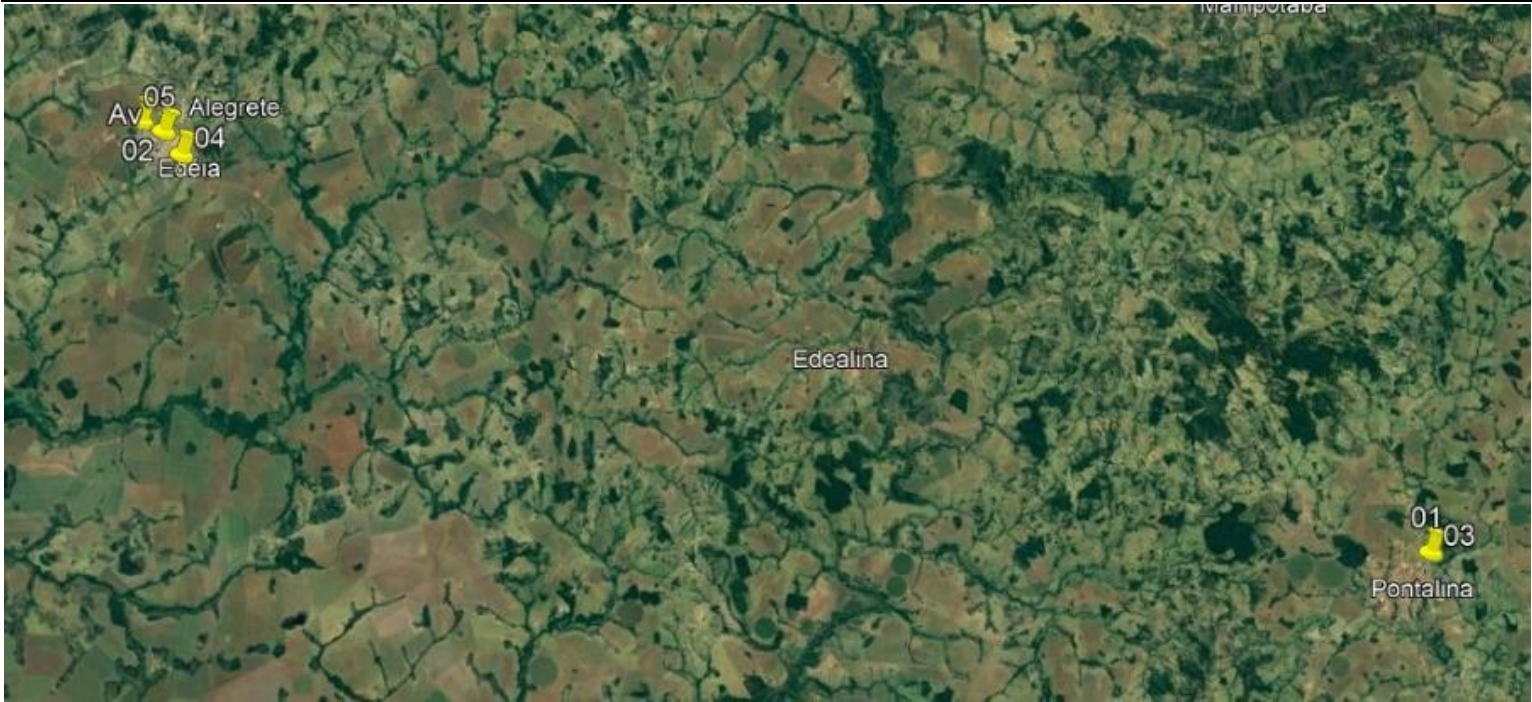
Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/07/2022

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.492.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU4.476,000,03% ao mês

Manutenção5.000,000,03% ao mês

Comissão de venda0,25% ao mês

Total 10,30% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.13,25% Taxa Selic

Inflação média ao ano11,73% IPCA 12 meses

Custo financeiro12,49% ao ano

Total 20,99% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,29% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

73,53%

R\$ 1.097.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Junho/2022. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Maio).

Elementos de comparação

Item		Endereço	Contato	Preço (R\$)	Preço descontado fator oferta (R\$) e FC p/ im. Com benf.	Benfeitoria (R\$)	Preço descontado fator oferta e benfeitoria e FC (R\$)	Área de terreno (m²)	Valor unitário direto	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator oferta	Nota Localização	Data
Terreno nú	1	Avenida F, Boa vista 2, Pontalina - GO	Gedalias Ribeiro - 64 99213 7713	55.000,00	49.500,00	0,00	49.500,00	330,00	166,67	150,00	0,90	6,00	14-jul
	2	Rua Washington Luiz, Edéia - GO	Gedalias Ribeiro - 64 99213 7713	80.000,00	72.000,00	0,00	72.000,00	473,00	169,13	152,22	0,90	7,00	14-jul
	3	Avenida F, Boa vista 2, Pontalina - GO	Gedalias Ribeiro - 64 99213 7713	55.000,00	49.500,00	0,00	49.500,00	300,00	183,33	165,00	0,90	6,00	14-jul
Terreno com benfeitorias	4	Rua 12, Edéia - GO	Guilherme Costa - 64 99335-7575	200.000,00	190.889,80	156.499,50	34.390,31	200,00	217,50	171,95	0,90	6,00	14-jul
	5	Avenida Getulio Vargas, Edéia - GO	Wagner - (62) 99447- 0210	200.000,00	190.889,80	134.888,76	56.001,04	360,00	180,86	155,56	0,90	7,00	14-jul
Avaliando		Avenida Getulio Vargas, D 20 LT 9A - Edéia - GO			-	-	-	700,00		-	-	9,00	14-jul

Tabela Homogeneização

Nº do item		Endereço	Preço (R\$)	Área de terreno (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	Fator Transposição	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Média do valor Saneado por tipologia (R\$/m²)	Valor Saneado (R\$/m²)	Contador
Terreno nú	1	Avenida F, Boa vista 2, Pontalina - GO	55.000,00	330,00	150,00	0,9103	1,5000	61,54	211,54	1,41	210,30	211,54	1
	2	Rua Washington Luiz, Edéia - GO	80.000,00	473,00	152,22	0,9522	1,2857	36,21	188,43	1,24		188,43	1
	3	Avenida F, Boa vista 2, Pontalina - GO	55.000,00	300,00	165,00	0,8995	1,5000	65,92	230,92	1,40		230,92	1
Terreno com benfeitorias	4	Rua 12, Edéia - GO	200.000,00	200,00	171,95	0,8550	1,5000	61,05	233,00	1,36	210,30	233,00	1
	5	Avenida Getulio Vargas, Edéia - GO	200.000,00	360,00	155,56	0,9202	1,2857	32,04	187,60	1,21		187,60	1
Média									210,30	-		210,30	5

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	210,30
Desvio Padrão	22,00
Saneamento 30%	273,39
Saneamento -30%	147,21
Coefficiente de variação final	10,46%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	22,00
(1/2) ^ y	2,24
e	15,08
Amplitude do intervalo de confiança	14,34%

Valor de mercado	R\$	147.208,94
Valor de mercado arredondado	R\$	147.000,00

Enquadramento evolutivo

Elementos

item	Área Construída (m²)	Relação (AT/AC)	Edificação	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC PINI		Benfeitorias (R\$)
								Custo PINI GO - Residencial Popular (R\$/m²)	BDI*	
4	85,00	2,35	Imóvel residencial	15	c	70	0,8784	1.901,220	1,1025	R\$ 156.499,50
5	85,00	4,24	Imóvel residencial	25	d	70	0,7571	1.901,220	1,1025	R\$ 134.888,76

*BDI calculado 5% de taxas administrativas +5%projetos

Avaliando

item	Área Construída (m²)	Relação (AT/AC)	Edificação	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC PINI		Benfeitorias (R\$)
								Custo PINI GO - Residencial Fino (1) (R\$/m²)	BDI	
Av	380,00	1,84	Imóvel residencial Fino	1	a	70	0,9942	3.110,210	1,2212	R\$ 1.434.946,30

Conclusão dos valores

FC	0,94
Valor Terreno	R\$ 147.208,94
Valor Benfeitoria	R\$ 1.434.946,30
Valor Patrimonial	R\$ 1.582.155,23
Valor de Mercado	R\$ 1.491.897,09
Valor de mercado arredondado	R\$ 1.492.000,00