

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PAULO GONCALVES ROSA NETO		Nº CPF / CNPJ 03286542130		Nome Condomínio/Empreendimento VARANDAS DA PRAÇA LIFE STYLE	
Valor Compra Venda R\$ 700.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 070971230010662	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 251.754	
Logradouro QUADRA 95 PC T 23 L. DE TERRAS Nº 1/2-17/18		Nº 1/2-17/18		Andar 12º	
Complemento APTO 1201		Bairro/Setor SETOR BUENO		Cidade GOIANIA	
UF GO		CEP 74215-130		Latitude -16.702630	
Longitude -49.268620					
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Ao norte com Setor Andrade, ao sul com Santa Rosa dos Ventos, ao leste com Alvorada e ao com Jardim Monte Cristo.		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 2.266,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,979400 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					

Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos: 27	Nº Unidades Por Andar: 4	Nº Total de Unidades no condomínio: 108	Nº de Elevadores: 3	Valor Condomínio: R\$ 600,00	<input checked="" type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 2 subsolos, térreo, mezanino, 1º ao 27º andares tipo e uma cobertura.		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Condomínio					
<input checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 8 Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 4	
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Estruturas Alumínio	Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 0
Dimensões Área Privativa: 145,30 m² Área Comum (m²): 114,74 m² Área Total (m²): 260,04 m² Área Averbada: 260,04 m² Área não Averbada 0 m²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 3 Descobertas 0 Privativas 3		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Varanda / Sacada		1	Porcelanato	MDP	Gesso
Sala de Estar / Visitas		1	Porcelanato	MDP	Gesso
Sala de Jantar / Copa		1	Porcelanato	MDP	Gesso
Sala de TV		1	Porcelanato	MDP	Gesso
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)		1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Suíte		3	Porcelanato	MDP	Gesso
Banheiro Suíte		3	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Cozinha		1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Área de Serviço Coberta		1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Quarto de Empregada		1	Porcelanato	MDP	Gesso
Banheiro de Empregada		1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Garagem		1	Concreto polido	Concreto	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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
O imóvel encontra-se em boas condições de conservação, não havendo nenhum fator físico que comprometa sua liquidez no mercado.					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 11/11/2021					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não					
Somente matrícula e uma ficha cadastro com valores do imóvel. <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					
Ver item 1).					
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					
Observações Finais					
Documentação apresentada sob matrícula nº 251.754 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, Estado de Goiás. Não foi possível vistoriar o imóvel internamente. As informações internas foram obtidas das pesquisas de outros imóveis semelhantes ao avaliando, divisões internas inseridas acima. A unidade possui três vagas de garagem cobertas situadas no subsolo, citado na matrícula de números 126/126A e 136 e um escaninho localizado no subsolo de nº E-68.					

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro QUADRA 95 PC T 23 L. DE TERRAS Nº 1/2-17/18	Nº S/N Nº 1/2-17/18	Andar 13º	Complemento VARANDAS DA PRAÇA LIFE STYLE	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor Setor Bueno		Cidade GOIÂNIA	UF GO	CEP 74215-130	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição 4 Banheiros 2 Vagas 3 Quartos 3 Suítes			Fonte de Informações Gyn Consultoria Imobiliária		Telefone (62) 98156-0323		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 720.000,00	Data Venda / Oferta 11/11/2021	Valor m² R\$ 5.538,46	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 130,00	
Área Privativa 130		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R. T-30	Nº S/N	Andar 18º	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor Setor Bueno		Cidade GOIÂNIA	UF GO	CEP 74230-270	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição 3 quartos 1 - 2 vagas 2 - 4 banheiros			Fonte de Informações CMO CONSTRUTORA LTDA		Telefone (62) 99443-2582		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 799.000,00	Data Venda / Oferta 11/11/2021	Valor m² R\$ 6.392,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 125,00	
Área Privativa 125		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R. T-48	Nº S/N	Andar 12º	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor Setor Bueno		Cidade GOIÂNIA	UF GO	CEP 74140-130	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição 3 quartos 3 vagas 4 banheiros			Fonte de Informações Janete Davi Imóveis		Telefone (62) 99637-9888		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 730.000,00	Data Venda / Oferta 11/11/2021	Valor m² R\$ 5.447,76	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 134,00	
Área Privativa 134		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R. T-47	Nº S/N	Andar 9º	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor SETOR BUENO		Cidade GOIÂNIA	UF GO	CEP 74210-180	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição 3 quartos 2 vagas 5 banheiros			Fonte de Informações Eduardo Sampaio Assessoria Imobiliária		Telefone (62) 98145-3333		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 720.000,00	Data Venda / Oferta 11/11/2021	Valor m² R\$ 5.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 144,00	
Área Privativa 144		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R. 1128	Nº S/N	Andar 20º	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor Setor Marista		Cidade GOIÂNIA	UF GO	CEP 74175-130	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição 3 quartos 1 vaga 2 banheiros			Fonte de Informações VÍNCER LANÇAMENTOS		Telefone (62) 3928-8585		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 693.221,00	Data Venda / Oferta 11/11/2021	Valor m² R\$ 5.976,04	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 116,00	
Área Privativa 116		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: II								
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	130,00	720.000,00	5.538,46	0,9000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9956	1,0000	5.210,82
Amostra 2	125,00	799.000,00	6.392,00	0,9000	1,0100	0,8580	1,0500	0,9744	0,9500	4.845,49
Amostra 3	134,00	730.000,00	5.447,76	0,9000	1,0100	0,8580	1,0000	1,0000	1,1200	4.758,69
Amostra 4	144,00	720.000,00	5.000,00	0,9000	1,0100	0,8580	1,0500	1,0133	1,1000	4.563,95
Amostra 5	116,00	693.221,00	5.976,04	0,9000	1,0100	0,8580	1,1000	0,9661	0,9500	4.705,47
MÉDIAS DAS AMOSTRAS										4.816,88
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Andar, (6) - Fator Padrão de Construção										Valor Mínimo 3.371,82
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Máximo 6.261,95

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 145,30	Valor m²: R\$ 4.816,88	Valor Edificação: R\$ 700.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 560.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 700.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 700.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 700.000,00	Valor por extenso: setecentos mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
251.754	0	Indefinido		3,40	R\$ 8.000,00	R\$ 6.400,00
Valor Imóvel	R\$ 700.000,00	Valor por extenso: setecentos mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA AVATENG

Nome do Avaliador MARIA JOSE NOVAES DE MENDONCA

CREA / CAU 164106/D-SP

Local e Data

BRASÍLIA

11/11/2021



"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 imóvel avaliado, 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 11/11/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Placa do prédio
Data Foto 11/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/11/2021

Fotos da Amostra 1

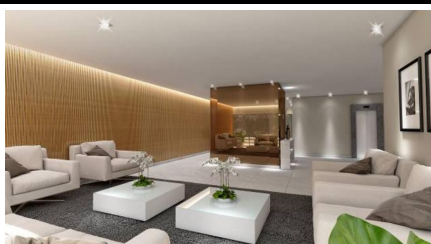


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/11/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 11/11/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 11/11/2021

Fotos da Amostra 4

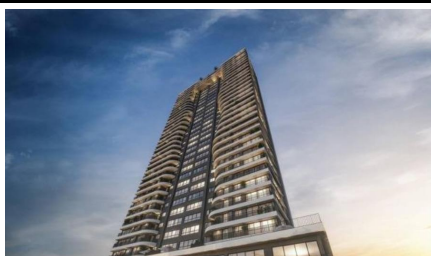


Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 11/11/2021

Fotos da Amostra 5

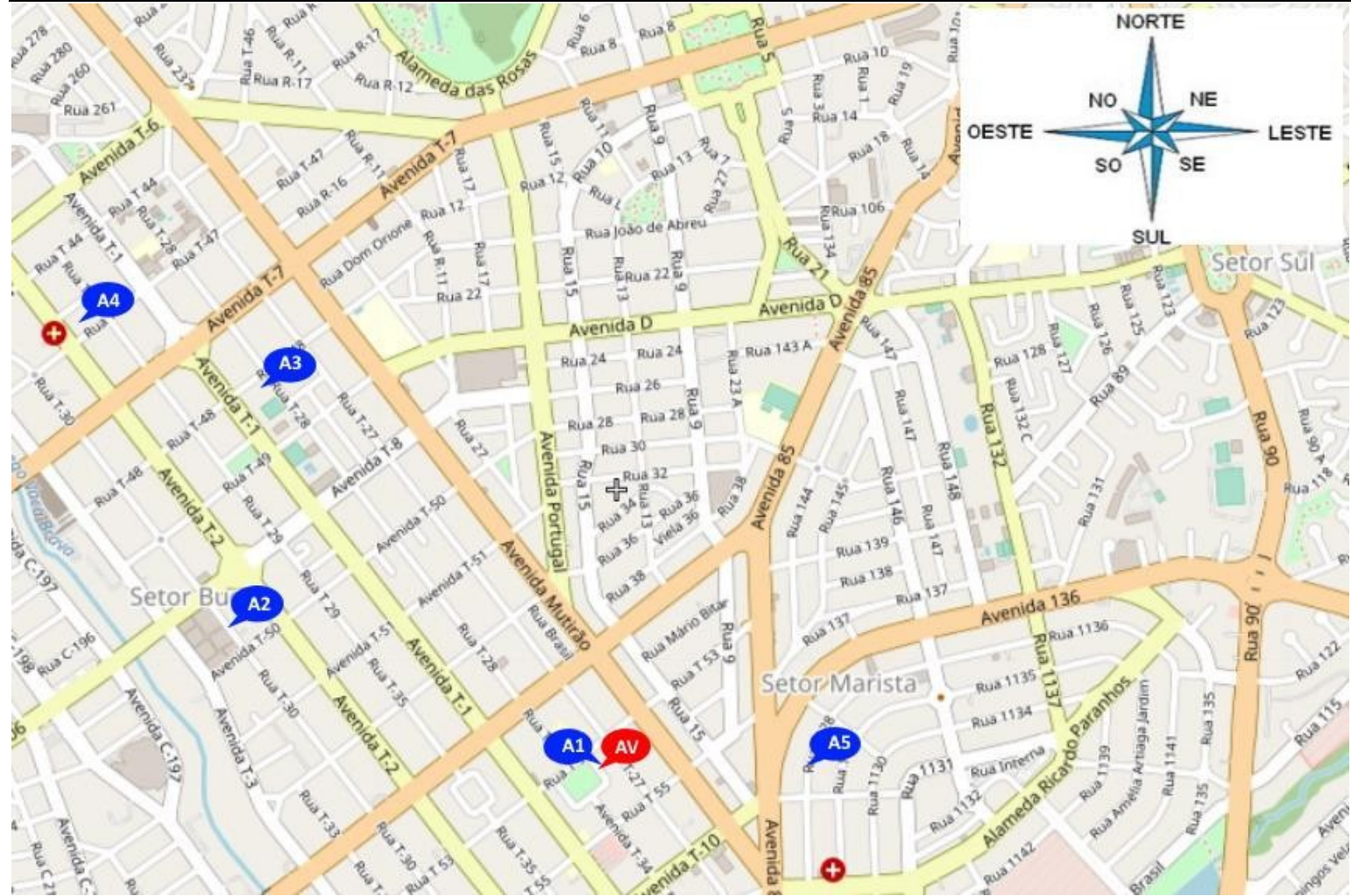


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/11/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa