

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SIMONICA MARIA DA SILVA LOPES		Nº CPF / CNPJ 11779353766	Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio: Vista de Laranjeiras Condomínio Clube	
Valor Compra Venda R\$ 126.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 641200352139	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2	Matrícula 81.061	
Logradouro AV CORSANTO		Nº 62	Andar	Complemento TOR D AP 208
Bairro/Setor RESIDENCIAL VISTA DO MESTRE		Cidade SERRA	UF ES	CEP 29162-206 Latitude -20.189656 Longitude -40.271201

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input 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 type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input 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 type="checkbox"/> Shopping <input 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,169100 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ 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:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input 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 type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input 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 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) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção	
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:		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 42,83 m ² Área Comum (m ²): 35,18 m ² Área Total (m ²): 78,01 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> 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

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

VISTORIA APENAS EXTERNA, DE ACORDO COM SOLICITADO.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno


1		Logradouro 0		Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor RESIDENCIAL VISTA DO MESTRE		Cidade SERRA		UF ES		CEP 29162-000		Latitude 0		Longitude 0	
Descrição APTO MOBILIADO						Fonte de Informações FABRÍCIO BARBOSA BRAVIM			Telefone		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00		Data Venda / Oferta 29/11/2021		Valor m² R\$ 3.260,87		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00	
Área Privativa 46		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 75		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 46,00			
2		Logradouro 0		Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor RESIDENCIAL VISTA DO MESTRE		Cidade SERRA		UF ES		CEP 29162-000		Latitude 0		Longitude 0	
Descrição APTO MOBILIADO						Fonte de Informações Patrick Caetano Motta			Telefone		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00		Data Venda / Oferta 29/11/2021		Valor m² R\$ 3.333,33		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00	
Área Privativa 45		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 75		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 45,00			
3		Logradouro 0		Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor RESIDENCIAL VISTA DO MESTRE		Cidade SERRA		UF ES		CEP 29162-000		Latitude 0		Longitude 0	
Descrição APTO MOBILIADO						Fonte de Informações Chaves Imóveis			Telefone		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00		Data Venda / Oferta 29/11/2021		Valor m² R\$ 3.137,25		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00	
Área Privativa 51		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 75		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 51,00			
4		Logradouro 0		Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor RESIDENCIAL VISTA DO MESTRE		Cidade SERRA		UF ES		CEP 29162-000		Latitude 0		Longitude 0	
Descrição APTO MOBILIADO						Fonte de Informações BETHA - ESPAÇO IMOVEIS LTDA (filial Serra)			Telefone		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00		Data Venda / Oferta 29/11/2021		Valor m² R\$ 3.431,37		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00	
Área Privativa 51		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 75		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 51,00			
5		Logradouro 0		Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor RESIDENCIAL VISTA DO MESTRE		Cidade SERRA		UF ES		CEP 29162-000		Latitude 0		Longitude 0	
Descrição APTO MOBILIADO						Fonte de Informações MIDI IMOVEIS LTDA			Telefone		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 169.000,00		Data Venda / Oferta 29/11/2021		Valor m² R\$ 3.380,00		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00	
Área Privativa 50		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 75		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 50,00			

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)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	46,00	150.000,00	3.260,87	0,9500	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	2.942,94		
Amostra 2	45,00	150.000,00	3.333,33	0,9500	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	3.008,33		
Amostra 3	51,00	160.000,00	3.137,25	0,9500	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	2.831,37		
Amostra 4	51,00	175.000,00	3.431,37	0,9500	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	3.096,81		
Amostra 5	50,00	169.000,00	3.380,00	0,9500	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	3.050,45		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Amenidades, (5) - Fator Padrão de Construção									MÉDIAS DAS AMOSTRAS		2.985,98
									Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 2.090,19 Valor Máximo 3.881,77

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 42,83	Valor m²: R\$ 2.985,98	Valor Edificação: R\$ 127.889,52
Valor de Liquidez: R\$ 101.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 128.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 128.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 128.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e oito 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
81.061	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 128.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e oito 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		
07/12/2021		

"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

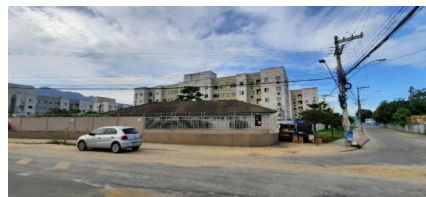
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/11/2021



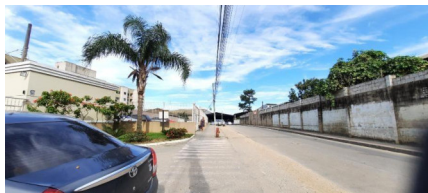
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 29/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/11/2021

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa