

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 01/08/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente ALEX VIANA LIMA		CPF/CNPJ 868.137.221-15

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua 18	Número 207	Complemento QUADRA 84 LOTE 11	
Bairro Setor Bela Vista	Município Araguaína	UF TO	CEP 77825240
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 14077	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****242,00m²****R\$ 451,89/m²****R\$ 109.357,03****ÁREA CONSTRUÍDA****222,08m²****R\$ 1.393,05/m²****R\$ 309.368,08****VALOR DE MERCADO****R\$ 419.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 293.000,00**

VITÓRIA DO IMÓVEL

Ítem	Descrição	Valor	Ítem	Descrição	Valor
01	Tipos de Início Análise	02	Tipos de Implantação		
02	Índice de Ocupação de Imóvel	03	Índice de Ocupação de Imóvel (em área)		
03	Área Construída	04	Estado de Conservação de Imóvel		
04	Plano de Acabamento de Imóvel	05	Valor de Imóvel		
05	Fachamento das Portas	06	Parâmetros da Unidade		
06	Nº de Banheiros	07	Nº de Dormitórios		
07	Nº de Vagas Garagem	08	Nº de Vagas Dessestadas		
08	Nº de Vagas Privativas	09	Fachado Principal		
09	Escadaria	10	Área Privativa (em m²)		
10	Área Comum (em m²)	11	Área Total (em m²)		
11	Área Aterrada (em m²)	12	Área não Aterrada (em m²)		
12	Face do Imóvel				

Tipos de Imóvel	Quantidade	Acabamento prazo	Acabamento parcela	Acabamento finalizado
-	-	-	-	-

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

01 - Regio	02 - Infraestrutura Urbana
03 - Serviços Públicos e Comunitários	04 - Localização
05 - Valor das Imóveis da Região	06 - Área Aterrada
07 - Tendência de uso do terreno	08 - Risco de Inundação
09 - Linhas de Barragem	10 - Fatores Valorizantes

Dados de pesquisa aspectos particulares do imóvel em estudo, relacionados aos dados, relacionados aos dados. Sobre Risco de Inundação em função do risco está a ser avaliada no âmbito do Programa de Avaliação de Risco de Inundação em áreas urbanas, conforme o plano de prevenção de risco de inundação elaborado. A finalidade deste estudo é avaliar o risco de inundação em áreas urbanas, conforme o plano de prevenção de risco de inundação elaborado. A finalidade deste estudo é avaliar o risco de inundação em áreas urbanas, conforme o plano de prevenção de risco de inundação elaborado.

O laudo possui caráter informativo e não constitui uma garantia ou recomendação de qualquer natureza. O laudo não deve ser utilizado para fins de avaliação de risco de inundação em áreas urbanas, conforme o plano de prevenção de risco de inundação elaborado. A finalidade deste estudo é avaliar o risco de inundação em áreas urbanas, conforme o plano de prevenção de risco de inundação elaborado.

12 - Fatores Valorizantes

01 - Topografia	02 - Fuso Horário
03 - Área (em m²)	04 - Lado Direito (em metros)
05 - Frontal (em metros)	06 - Frente Livre (em m)

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - O construtor se compromete a garantir a qualidade, conservação, habitabilidade e segurança do imóvel, conforme as condições estabelecidas no contrato de compra e venda.	02 - Para a avaliação, foram fornecidas cópias do IPTU do imóvel?
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no SIMEP?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no SIMEP?
05 - O imóvel possui mapa de garagens?	06 - Se possui mapas, são auto-documentados?
07 - O imóvel está concluído, sem obras de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e atualmente não apresenta vícios construtivos?
09 - O imóvel está inscrito em área urbana, com praxeiro em conformidade com a legislação?	10 - O imóvel foi construído em conformidade com a legislação, com o plano de prevenção de risco de inundação?
11 - O imóvel possui características anti-inundação?	12 - O imóvel tem um risco alto (ou moderado) ou de baixa inundação?
13 - Observações	14 - O imóvel possui características anti-inundação, conforme o plano de prevenção de risco de inundação?
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel está inscrito em área classificada como de risco de inundação?
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	

CONCLUSÃO

01 - Tipo de Acabamento	02 - Nome do Acabamento
03 - Características do Acabamento	04 - Observações Finais

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	Endereço: Rua Santa Cruz, s/n, Santa Cruz	Valor: R\$ 210.000,00
AMOSTRA 2	Endereço: Avenida Espírito Santo, Jardim das Laranjeiras	Valor: R\$ 110.000,00
AMOSTRA 3	Endereço: Rua das Laranjeiras, s/n, Jardim das Laranjeiras	Valor: R\$ 200.000,00
AMOSTRA 4	Endereço: Avenida Rio de Janeiro, s/n, Laranjeiras	Valor: R\$ 200.000,00
AMOSTRA 5	Endereço: Rua 14, s/n, Laranjeiras	Valor: R\$ 200.000,00

ANÁLISE DO IMÓVEL

Métricas	Unidade	Valor	Unidade	Valor
Área Bruta	m²	100	Área Útil	80

Cálculo do Coeficiente de Impedimento	Valor
Coeficiente de Impedimento	0,80

Cálculo do Valor da Área Construída	Valor
Valor da Área Construída	R\$ 200.000,00

Cálculo do Valor do Terreno	Valor
Valor do Terreno	R\$ 100.000,00

Ítem	Descrição	Valor
1	Valor Terreno	R\$ 100.000,00
2	Valor Construção	R\$ 100.000,00
3	Valor Área Construída	R\$ 200.000,00

Ítem	Descrição	Valor
1	Valor Terreno	R\$ 100.000,00
2	Valor Construção	R\$ 100.000,00
3	Valor Área Construída	R\$ 200.000,00

Ítem	Descrição	Valor
1	Valor Terreno	R\$ 100.000,00
2	Valor Construção	R\$ 100.000,00
3	Valor Área Construída	R\$ 200.000,00

Ítem	Descrição	Valor
1	Valor Terreno	R\$ 100.000,00
2	Valor Construção	R\$ 100.000,00
3	Valor Área Construída	R\$ 200.000,00

Ítem	Descrição	Valor
1	Valor Terreno	R\$ 100.000,00
2	Valor Construção	R\$ 100.000,00
3	Valor Área Construída	R\$ 200.000,00

Ítem	Descrição	Valor
1	Valor Terreno	R\$ 100.000,00
2	Valor Construção	R\$ 100.000,00
3	Valor Área Construída	R\$ 200.000,00

Ítem	Descrição	Valor
1	Valor Terreno	R\$ 100.000,00
2	Valor Construção	R\$ 100.000,00
3	Valor Área Construída	R\$ 200.000,00

Ítem	Descrição	Valor
1	Valor Terreno	R\$ 100.000,00
2	Valor Construção	R\$ 100.000,00
3	Valor Área Construída	R\$ 200.000,00

Ítem	Descrição	Valor
1	Valor Terreno	R\$ 100.000,00
2	Valor Construção	R\$ 100.000,00
3	Valor Área Construída	R\$ 200.000,00

Ítem	Descrição	Valor
1	Valor Terreno	R\$ 100.000,00
2	Valor Construção	R\$ 100.000,00
3	Valor Área Construída	R\$ 200.000,00

Ítem	Descrição	Valor
1	Valor Terreno	R\$ 100.000,00
2	Valor Construção	R\$ 100.000,00
3	Valor Área Construída	R\$ 200.000,00



FACHADA / DATA E HORA



FACHADA



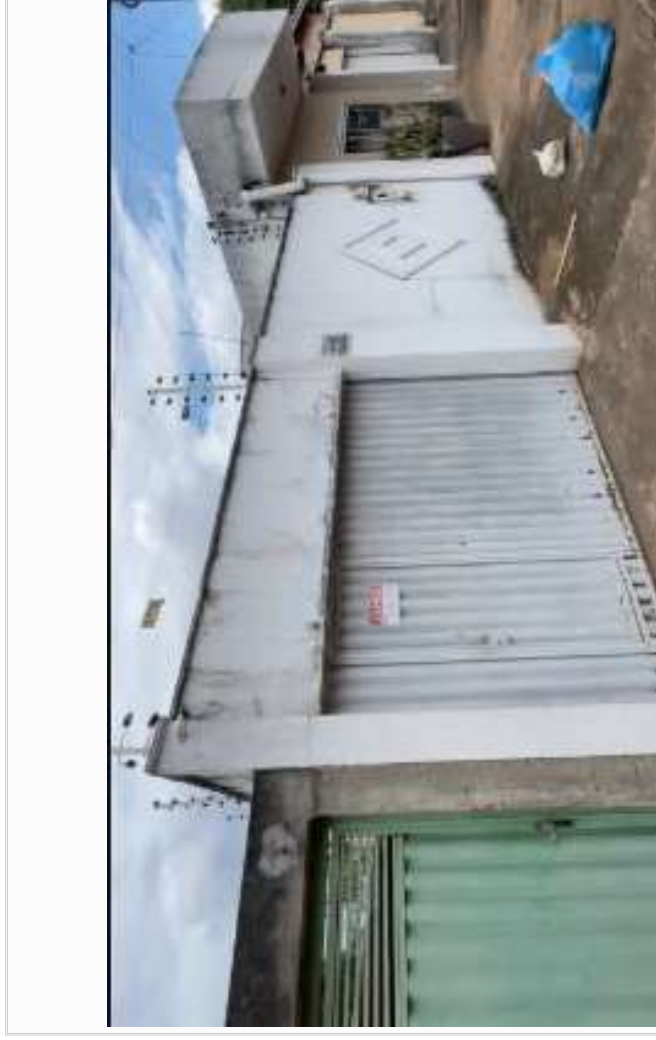
FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



ENDEREÇO



ENDEREÇO



LOGRADOURO



RUA LADO ESQUERDO



RUA LADO DIREITO



VIZINHOS DE FRENTE



MAPA DE ELEMENTOS