

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 03/05/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Supermercado Pereira & Oliveira Ltda		CPF/CNPJ 10.620.158/0001-18

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua 31	Número 0	Complemento ÁREA 8	
Bairro Estância Itaici	Município Caldas Novas	UF GO	CEP 75686132
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 32.176	Núm. Registro de Imóveis 1º Registro de Imóvel de Caldas Novas/GO	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 3.595.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 2.517.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO****01 - Tipo do Imóvel Avaliado**

Outro - Terreno

02 - Tipo de Implantação

Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

1

05 - Ano Construção

0

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Mínimo

08 - Uso do Imóvel

Residencial

09 - Fechamento das Paredes

Outro - Trata-se de terreno sem benfeitoria.

10 - N° Pavimentos da Unidade

0

11 - N° de Banheiros

0

12 - N° de Dormitórios

0

13 - N° de Vagas Cobertas

0

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Outro - Trata-se de terreno sem benfeitoria.

17 - Esquadrias

Outro - Trata-se de terreno sem benfeitoria.

18 - Área Privativa (em m²)

6699

19 - Área Comum (em m²)

0

20 - Área Total (em m²)

6699

21 - Área Averbada (em m²)

6699

22 - Área não Averbada (em m²)

0

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Aeroporto
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

Jardim Hanashiro/Bandeirante/Marzagão

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO
01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

6699

04 - Testada/Frente (em metros)

43.96

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

100

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - 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

02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Sim

03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Não

04 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Não

09 - Observações

Trata-se de terreno sem benfeitoria.

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Não

11 - Observações

Trata-se de terreno sem benfeitoria.

12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Não

14 - Observações

Trata-se de terreno sem benfeitoria.

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

16 - Observações

Trata-se de terreno sem benfeitoria.

17 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Não

18 - Observações

Trata-se de terreno sem benfeitoria.

19 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Não

21 - Observações

Trata-se de terreno sem benfeitoria.

22 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

23 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-






03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 2.200.000,00	
	Endereço Rua 3, SN , Jardim Hanashiro		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 2.200.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	3800,00	Alto	Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-hanashiro-bairros-caldas-novas-3800m2-venda-RS2200000-id-2662178602/			
AMOSTRA 2		R\$ 1.160.000,00	
	Endereço Avenida Presidente Kennedy, SN , Bandeirante		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 1.160.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	1590,00	Alto	Terreno Plano
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-go-caldas-novas-bandeirante-1591m2-RS1160000/id-21097398/			
AMOSTRA 3		R\$ 1.300.000,00	
	Endereço Rua 3, SN , Marzagão		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 1.300.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	2000,00	Alto	Terreno Plano
URL https://web.facebook.com/marketplace/item/1132476091405399/			
AMOSTRA 4		R\$ 3.000.000,00	
	Endereço Rua Antônio Coelho de Godoy, SN , Centro		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 3.000.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	6000,00	Alto	Terreno Plano
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-centro-caldas-novas-go-6000m2-id-2621376459/			
AMOSTRA 5		R\$ 1.000.000,00	
	Endereço Rua Sapé, SN , Sapé		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 1.000.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	1452,00	Alto	Terreno Plano
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-sape-caldas-novas-go-145200m2-id-2708962736/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 3.595.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 2.517.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 3.595.000,00
--	------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 32.176 do Oficial de Registro de Imóveis de Caldas Novas - GO: Terreno com 6.699,00 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 5045139: Terreno com 6.699,00 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a Área de Terreno com 6.699,00 m².
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$400,00 a R\$600,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 24 de Julho de 2024



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

- 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.



Fachada do Terreno Avaliando



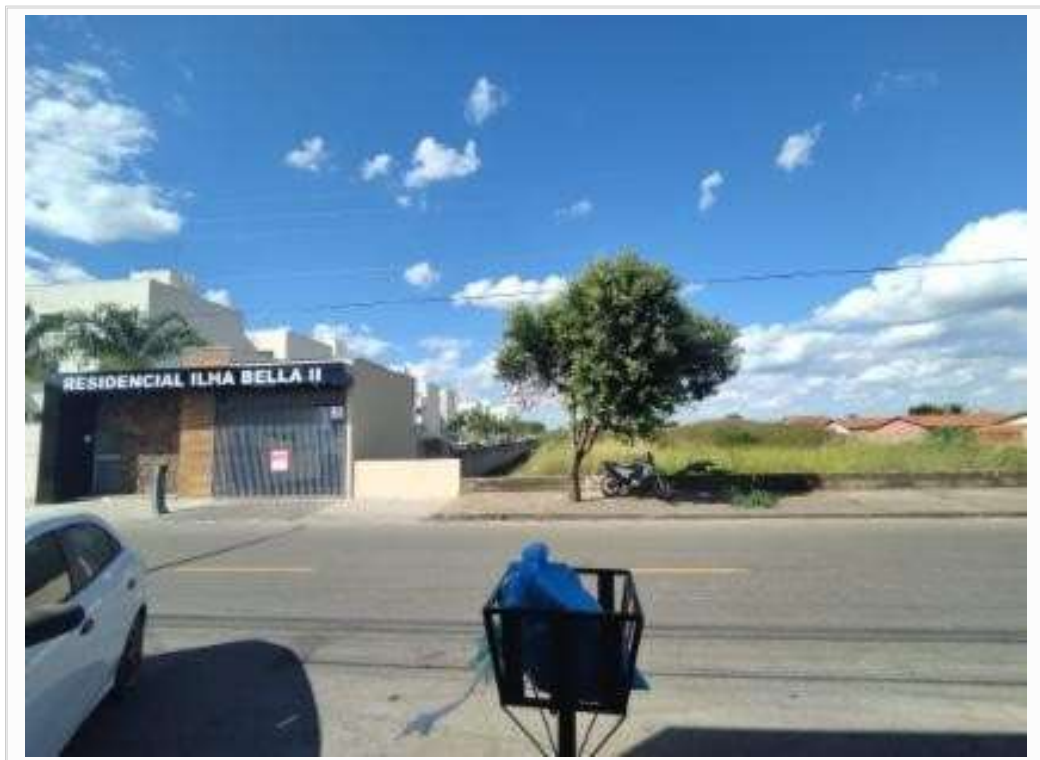
Vista da Rua 1



Vista da Rua 2



Vizinho Direito



Vizinho Esquerdo



Vizinho Frontal



Vista 1 - Terreno



Vista 2 - Terreno



Vista 3 - Terreno



Vista 4 - Terreno



Vista 5 - Terreno

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Nº do item	Endereço	Contato	Preço (R\$)	Área de terreno total (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator oferta	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Nota de Localização	Esquina	Topografia	Fator Topografia (IBAPE)	Data
1	Rua 3, SN - Jardim Hanashiro, Caldas Novas - GO, 75680-292	Rogério Alves - (64) 99276-0000	2.200.000,00	3.800,00	463,16	0,80	463,16	8,00	Sim	Terreno plano	1,00	maio-24
2	Av Presidente Kennedy, SN, Bandeirante - Caldas Novas - GO, 75680-128	K3R Imóveis - (62) 98637-0957	1.160.000,00	1.591,00	583,28	0,80	583,28	8,00	Sim	Terreno plano	1,00	maio-24
3	Rua 3 - Marzagão, Caldas Novas - GO, 64345-305	Mauro Braz - (62) 98857-1913	1.300.000,00	2.000,00	520,00	0,80	520,00	8,00	Não	Terreno plano	1,00	maio-24
4	Rua Antônio Coelho de Godoy, SN - Centro, Caldas Novas - GO, 75680-045	Nilton Froio - (64) 98112-0927	3.000.000,00	6.000,00	400,00	0,80	400,00	8,00	Não	Terreno plano	1,00	maio-24
5	Sapé, Caldas Novas - GO, 75699-000	Phellipe Ferreira - (62) 99272-8338	1.000.000,00	1.452,00	550,96	0,80	550,96	8,00	Não	Terreno plano	1,00	maio-24
Av	Avenida Bento de Godoy Neto, Quadra A lote 5 - Caldas Novas - GO, 75689-210			6.699,00	-	-	-	9,00	Sim	Terreno plano	1,00	maio-24

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

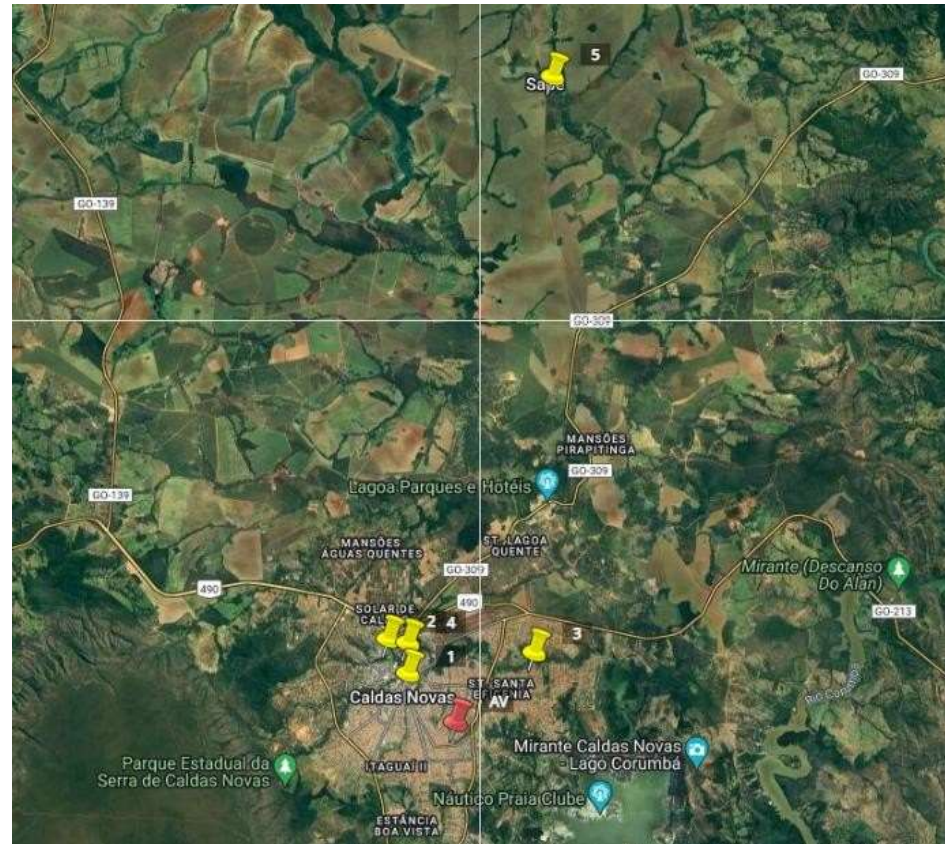
Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área equivalente (m²)	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	Fator Transposição	Fator esquina	Fator Topografia	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)	Contador
1	Rua 3, SN - Jardim Hanashiro, Caldas Novas - GO, 75680-292	2.200.000,00	3.800,00	463,16	0,932	1,125	1,00	1,000	26,21	489,36	1,057	489,36	1
2	Av Presidente Kennedy, SN, Bandeirante - Caldas Novas - GO, 75680-128	1.160.000,00	1.591,00	583,28	0,836	1,125	1,00	1,000	-23,03	560,25	0,961	560,25	1
3	Rua 3 - Marzagão, Caldas Novas - GO, 64345-305	1.300.000,00	2.000,00	520,00	0,860	1,1250	1,00	1,000	-7,92	512,08	0,985	512,08	1
4	Rua Antônio Coelho de Godoy, SN - Centro, Caldas Novas - GO, 75680-045	3.000.000,00	6.000,00	400,00	0,973	1,1250	1,00	1,000	105,80	505,80	1,264	505,80	1
5	Sapé, Caldas Novas - GO, 75699-000	1.000.000,00	1.452,00	550,96	0,826	1,1250	1,00	1,000	64,85	615,81	1,118	615,81	1
Média										536,66	-	536,66	5

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	536,66
Desvio Padrão	51,51
Saneamento 30%	697,66
Saneamento -30%	375,66
Coefficiente de variação inicial	14,47%
Coefficiente de variação final	9,60%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	51,51
(1/2) ^ y	2,24
e	35,32
Amplitude do intervalo de confiança	13,16%

Valor de mercado	R\$	3.595.086,54
Valor de mercado arredondado	R\$	3.595.000,00

MAPA



LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

DATA DA VISITA: 03/05/2024

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Terreno

1.2. Endereço: Rua 31, 0, Área 8 - Estancia Itaiçi – Caldas Novas/GO, 75.686-132

1.3. Uso atual do imóvel: Terreno

1.4. Coordenadas Geográficas: -17.76478186869546, -48.61125878242931

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I e a seguir**:



2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual:

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 7, indicando “sim” **na pergunta 7.1.**

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual:

Órgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos? Tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Córrego nos fundos do imóvel Se poço de água, possui outorga?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____ _____
Fontes de Informação: Vistoria in loco.		
Observações e/ou justificativas:		

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observados potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, etc.? **Não.**

***Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros m a partir dos limites do imóvel.**

Caso afirmativo, indicar:

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Existe	Informação não acessível	Atividade
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mineradora. Qual? _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas o industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____ _____

Fontes de informação: Vistoria in loco.

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Passado	Presente	Uso do imóvel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de resíduos. Descrever:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comércio. Que tipo:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever:
Fontes de informação: Vistoria in loco Observações e/ou justificativa:		

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

