

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010448195	Data Solicitação 28/04/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente Ana Paula Correia		CPF/CNPJ 001.787.471-81

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua E 10	Número 270	Complemento AP 304, BL18, Res. Estância Itanhangá 03	
Bairro Estância Itanhangá	Município Caldas Novas	UF GO	CEP 75680534
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 110.684	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****II****ÁREA PRIVATIVA****43,20m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 1.710,15/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 74.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 55.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento		02 - Tipo de Implantação Condomínio		
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5		
05 - Ano Construção 2020		06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal		08 - Uso do Imóvel Residencial		
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria		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 Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 43.2		
19 - Área Comum (em m²) 5.31		20 - Área Total (em m²) 48.51		
21 - Área Averbada (em m²) 43.2		22 - Área não Averbada (em m²) 0		
23 - Face do Imóvel Leste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone Jardins TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0.36

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? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Não
07 - Observações Vaga de garagem rotativa não consta documentada.	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - 0	02 - Nome Acompanhante Vistoria 0
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	04 - Observações Finais Vistoria e avaliação conduzidas por aspecto externo, de acordo com solicitado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 100.000,00								
	Endereço Rua E10, S/N - Cond. Filomeu da Cruz Vieira, 0/0 , Estância Itanhangá II								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Apartamento	2	1	1						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>50,00</td> <td>R\$ 100.000,00</td> <td>R\$ 2.000,00</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	50,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.000,00			
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)							
50,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.000,00							
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Médio</td> <td>Regular Reparos simples</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	7	Médio	Regular Reparos simples			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
7	Médio	Regular Reparos simples							
URL https://gfcconsultoriaimb.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-itanhanga-2-filomeu-da-cruz-caldas-novas-go/157									
AMOSTRA 2	R\$ 85.000,00								
	Endereço Rua E10, S/N - Cond. Res. Estância Itanhangá II, 0/0 , Estância Itanhangá II								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Apartamento	2	1	1						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>48,69</td> <td>R\$ 85.000,00</td> <td>R\$ 1.745,74</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	48,69	R\$ 85.000,00	R\$ 1.745,74			
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)							
48,69	R\$ 85.000,00	R\$ 1.745,74							
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Médio</td> <td>Regular Reparos simples</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	7	Médio	Regular Reparos simples			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
7	Médio	Regular Reparos simples							
URL https://www.facebook.com/photo?fbid=122163225890133118&set=pcb.122163226184133118									
AMOSTRA 3	R\$ 80.000,00								
	Endereço Rua E10, S/N - Cond. Res. Estância Itanhangá II, 0/0 , Estância Itanhangá II								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Apartamento	2	1	1						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>48,69</td> <td>R\$ 80.000,00</td> <td>R\$ 1.643,05</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	48,69	R\$ 80.000,00	R\$ 1.643,05			
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)							
48,69	R\$ 80.000,00	R\$ 1.643,05							
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Médio</td> <td>Regular Reparos simples</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	7	Médio	Regular Reparos simples			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
7	Médio	Regular Reparos simples							
URL https://www.facebook.com/photo/?fbid=908146111336671&set=pcb.908146451336637									
AMOSTRA 4	R\$ 85.000,00								
	Endereço Rua E10, S/N - Cond. Res. Estância Itanhangá II, 0/0 , Estância Itanhangá II								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Apartamento	2	1	1						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>48,69</td> <td>R\$ 85.000,00</td> <td>R\$ 1.745,74</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	48,69	R\$ 85.000,00	R\$ 1.745,74			
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)							
48,69	R\$ 85.000,00	R\$ 1.745,74							
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Médio</td> <td>Regular Reparos simples</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	7	Médio	Regular Reparos simples			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
7	Médio	Regular Reparos simples							
URL https://www.facebook.com/commerce/llisting/1389047299105773/?media_id=0&ref=share_attachment									
AMOSTRA 5	R\$ 70.000,00								
	Endereço Rua E10, S/N - Cond. Res. Estância Itanhangá II, 0/0 , Estância Itanhangá II								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Apartamento	2	1	1						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>48,69</td> <td>R\$ 70.000,00</td> <td>R\$ 1.437,67</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	48,69	R\$ 70.000,00	R\$ 1.437,67			
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)							
48,69	R\$ 70.000,00	R\$ 1.437,67							
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Médio</td> <td>Regular Reparos simples</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	7	Médio	Regular Reparos simples			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
7	Médio	Regular Reparos simples							
URL https://www.facebook.com/marketplace/item/1636028180611870/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A223b1a3e-ce62-442f-a51c-3a2402dc0937									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	50,00	R\$ 2.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	-	-	-	1,050	S	R\$ 1.995,00
2	48,69	R\$ 1.745,74	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	-	-	-	1,050	S	R\$ 1.741,37
3	48,69	R\$ 1.643,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	-	-	-	1,050	S	R\$ 1.638,94
4	48,69	R\$ 1.745,74	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	-	-	-	1,050	S	R\$ 1.741,37
5	48,69	R\$ 1.437,67	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	-	-	-	1,050	S	R\$ 1.434,07
		R\$ 1.714,44												R\$ 1.710,15

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.710,15	R\$ 1.197,11	R\$ 2.223,20

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.710,15	R\$ 1.571,44	R\$ 1.848,86
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
202.7183	11.8538	1.53	0.1622

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
43,20	R\$ 1.710,15	R\$ 73.878,57

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 73.878,57
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 55.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 74.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Segunda-feira, 5 de Maio de 2025

Vitor Vidal Cabero
 20860

- 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



IDENTIFICAÇÃO NOMINAL E NUMÉRICA DO CONDOMÍNIO



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA/VISTA DA RUA