

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010349130	Data Solicitação 09/08/2024
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente EDUARDO ROCHA INACIO	CPF/CNPJ 036.679.751-47	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço MAURICIO DOS SANTOS	Número 25	Complemento		
Bairro RESIDENCIAL RECREIO DOS BANDEIRANTES	Município Goiatuba	UF GO	CEP 75600000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 15.435	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 300.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 225.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção 2010	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 1
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) 129.93
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 129.93
21 - Área Averbada (em m²) 129.93	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

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

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 Córregos/Rios

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Coleta de Lixo
Escola
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Outro - 0

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

270

04 - Testada/Frente (em metros)

9

05 - Fundos (em metros)

9

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

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?

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?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

16 - 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\$ 250.000,00



Endereço
Rua Teófilo Pereira do Prado, 495 (Lote 36B da Quadra 19), 0/0 , Recreio dos Bandeirantes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
90,00	R\$ 250.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
120,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=440774408280344&set=pcb.440774538280331>

AMOSTRA 2

R\$ 270.000,00



Endereço
Rua Avelino Jose Pereira, S/N, 0/0 , Recreio dos Bandeirantes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
105,00	R\$ 270.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
190,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/commerce/listing/761391122562887/?media_id=4&ref=share_attachment

AMOSTRA 3

R\$ 219.000,00



Endereço
Rua Avelino Jose Pereira, 325, 0/0 , Recreio dos Bandeirantes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
90,00	R\$ 219.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/commerce/listing/653879316819257/?ref=share_attachment

AMOSTRA 4

R\$ 165.000,00



Endereço
Rua RB8, 75, 0/0 , Recreio dos Bandeirantes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
86,00	R\$ 165.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Regular Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.facebook.com/marcelo.alexandre.5811/videos/719717446322637>

AMOSTRA 5

R\$ 239.000,00



Endereço

Rua Avelino José Pereira, S/N, 0/0 , Recreio dos Bandeirantes

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

1

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

90,00

Valor

R\$ 239.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

180,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.facebook.com/marketplace/item/304984992080880/?ref=marketplace_profile&referral_code=undefined

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 300.000,00

Fator de liquidez 0,7500

Valor de venda forçada R\$ 225.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 300.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

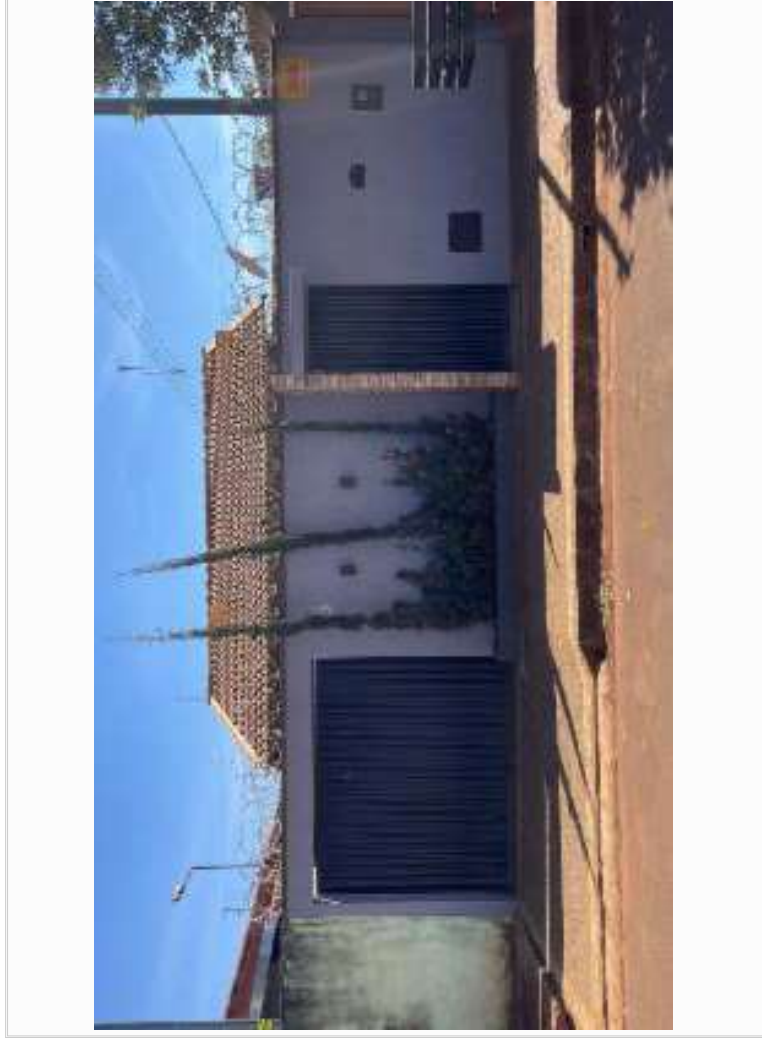
Goiânia, Quinta-feira, 15 de Agosto de 2024



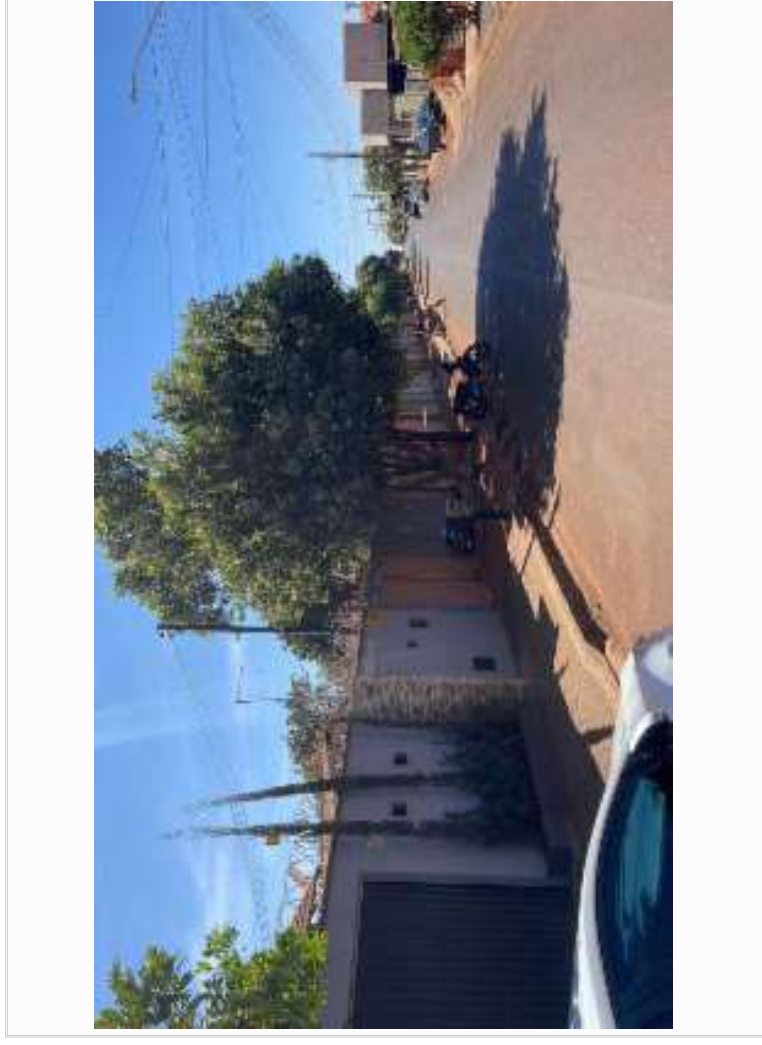
Vitor Vidal Cabero

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.



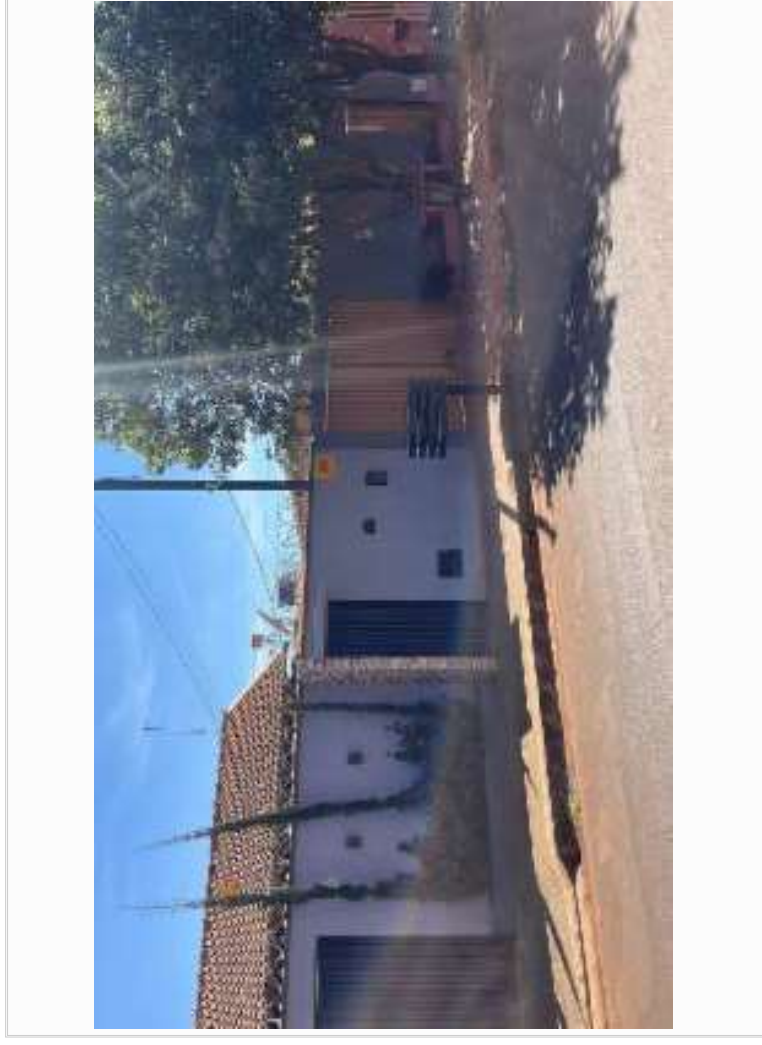
FACHADA



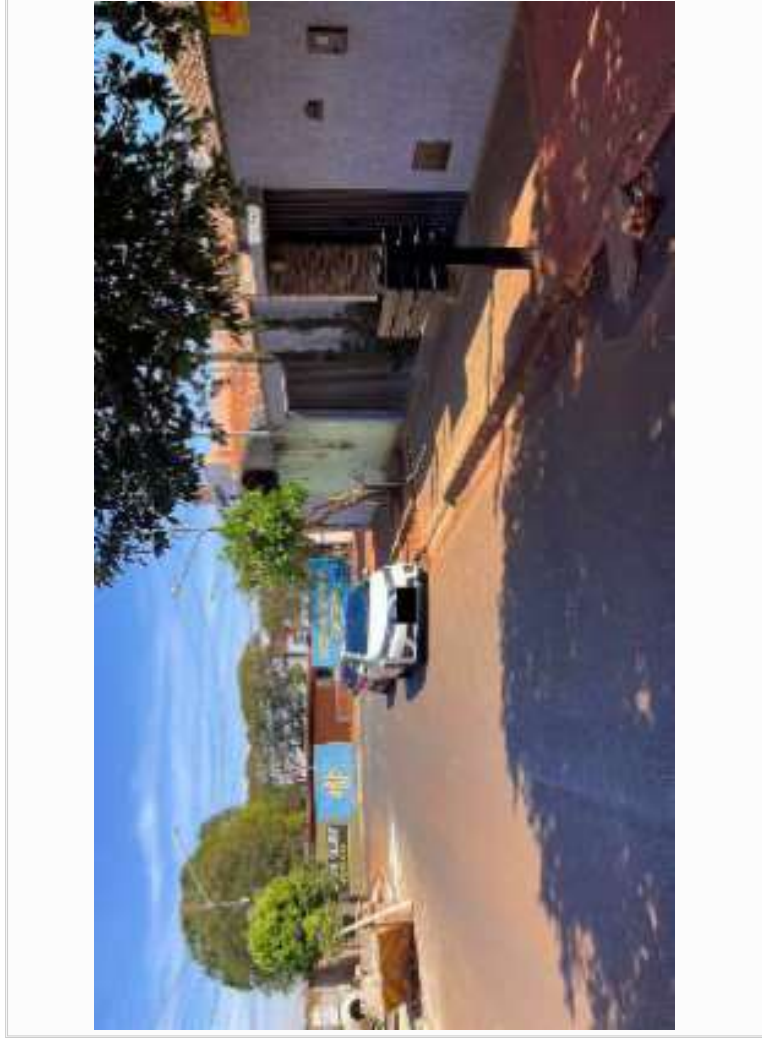
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/VISTA DA RUA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA/VIZINHO



VISTA DA RUA

• **HOMOGENEIZAÇÃO:**

Dado	Fatores de ajustes						Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Unitário Saneado (R\$/m²)	Nº homog	Nº saneado	Ajuste
	F1	F2	F3	F4	F5	F6					
1	0,95	1,15	0,90	0,95	1,00	1,00	2.594,69	2.594,69	1	1	0,93
2	0,95	1,10	0,95	0,95	1,00	1,00	2.425,15	2.425,15	1	1	0,94
3	0,95	1,10	0,90	0,95	1,00	1,00	2.174,12	2.174,12	1	1	0,89
4	0,95	1,10	1,05	0,95	1,00	1,00	1.999,93	1.999,93	1	1	1,04
5	0,95	1,10	0,90	0,95	1,00	1,00	2.372,67	2.372,67	1	1	0,89

SANEAMENTO	
Teste de efeito de heterogeneização	OK
Número de elementos saneados	5
Unitário médio saneado (R\$/m²)	2.313,31
Desvio padrão	230,64
Coefficiente de variação	9,97%
t de Student	1,53
Limite superior (R\$/m²)	2.471,13
Limite superior	6,82%
Limite inferior (R\$/m²)	2.155,50
Limite inferior	-6,82%
Intervalo de confiabilidade	13,64%

• **AVALIAÇÃO:**

VALOR DO IMÓVEL	
Área (m²)	129,93
Unitário (R\$/m²)	2.313,31
Valor (R\$)	300.568,59
Valor adotado (R\$)	300.000,00

