

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010431348	Data Solicitação 20/12/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Roberta de Souza Félix	CREA A306092-6
Proponente AMABILE MARQUES DOS SANTOS		CPF/CNPJ 018.386.031-40

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida das Palmas	Número s/n	Complemento Lote 09, Quadra 12	
Bairro Setor Palmares	Município Trindade	UF GO	CEP 75380000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 51.898	Núm. Registro de Imóveis Registro de Imóveis de	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 435.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 313.000,00

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) 20
05 - Ano Construção	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) 200.19
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 200.19
21 - Área Averbada (em m²) 190.75	22 - Área não Averbada (em m²) 9.44
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

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

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
Centro Comercial
Ônibus
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

Nenhum

TERRENO
01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

382.54

04 - Testada/Frente (em metros)

13.5

05 - Fundos (em metros)

13.35

06 - Lado Direito (em metros)

28.4

07 - Lado Esquerdo (em metros)

29

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

De acordo com o laudo anterior e IPTU o imóvel possui uma área construída de 200,19m², área divergente da que consta na matrícula (190,75m²).

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

Não

06 - Observações

De acordo com o laudo anterior a área de terreno do imóvel é de 382,54m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (374,36m²).

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria Externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Cecilia Ferreira Silva; CAU/CREA: 1020413204D-GO; Data da Vistoria: 08/01/2025. Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com o laudo anterior e IPTU, o imóvel avaliado possui uma construção de 200,19m² sendo 9,44m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 450.000,00 e o valor de liquidez R\$ 323.000,00.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 80.071,68


Endereço Rua Vitória-régia, 0/0 , Setor Palmares			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
Área privativa 180,00	Valor R\$ 80.071,68		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-setor-palmares-bairros-trindade-com-garagem-180m2-venda-RS450000-id-2734940624/			

AMOSTRA 2
R\$ 90.000,00


Endereço Av. São Bernardo, 0/0 , Setor Sao Bernardo		
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 90.000,00	
Área do terreno 231,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-bernardo-bairros-goianira-231m2-venda-RS90000-id-2710371863/		

AMOSTRA 3
R\$ 70.000,00


Endereço Rua SB 39, 0/0 , Residencial São Bernardo II			
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Qtd. Quartos 0	Qtd. Banheiros 0	Qtd. Vagas 0
Área privativa 100,00	Valor R\$ 70.000,00		
Idade aparente 5	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
Área do terreno 231,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-a-venda-231-m-por-r-70-000-00-sao-bernardo-ii-trindade-go-1368903584?lis=listing_1100			

AMOSTRA 4
R\$ 70.517,15


Endereço Avenida das Palmas, 0/0 , Setor Palmares			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 122,00	Valor R\$ 70.517,15		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-setor-palmares-bairros-trindade-com-garagem-122m2-venda-RS270000-id-2766225015/			

AMOSTRA 5

R\$ 75.000,00



Endereço
Rua SB 61, 0/0, Residencial São Bernardo II

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 75.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
231,00 Médio Terreno Plano

URL
https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lotejamento-a-venda-no-bairro-residencial-sao-bernardo-ii-trindade-go-1353255629?lis=listing_1100

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 435.000,00
Fator de liquidez	0,7195
Valor de venda forçada	R\$ 313.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 435.000,00

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Cecilia Ferreira Silva; CAU/CREA: 1020413204D-GO; Data da Vistoria: 08/01/2025. Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com o laudo anterior e IPTU, o imóvel avaliado possui uma construção de 200,19m² sendo 9,44m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 450.000,00 e o valor de liquidez R\$ 323.000,00.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 10 de Janeiro de 2025



Roberta de Souza Félix
A306092-6

- 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



LOGRADOURO LADO DIREITO



LOGRADOURO LADO ESQUERDO



ENDEREÇO



LT 08 SEM IDENTIFICAÇÃO



QD 13 LT 95



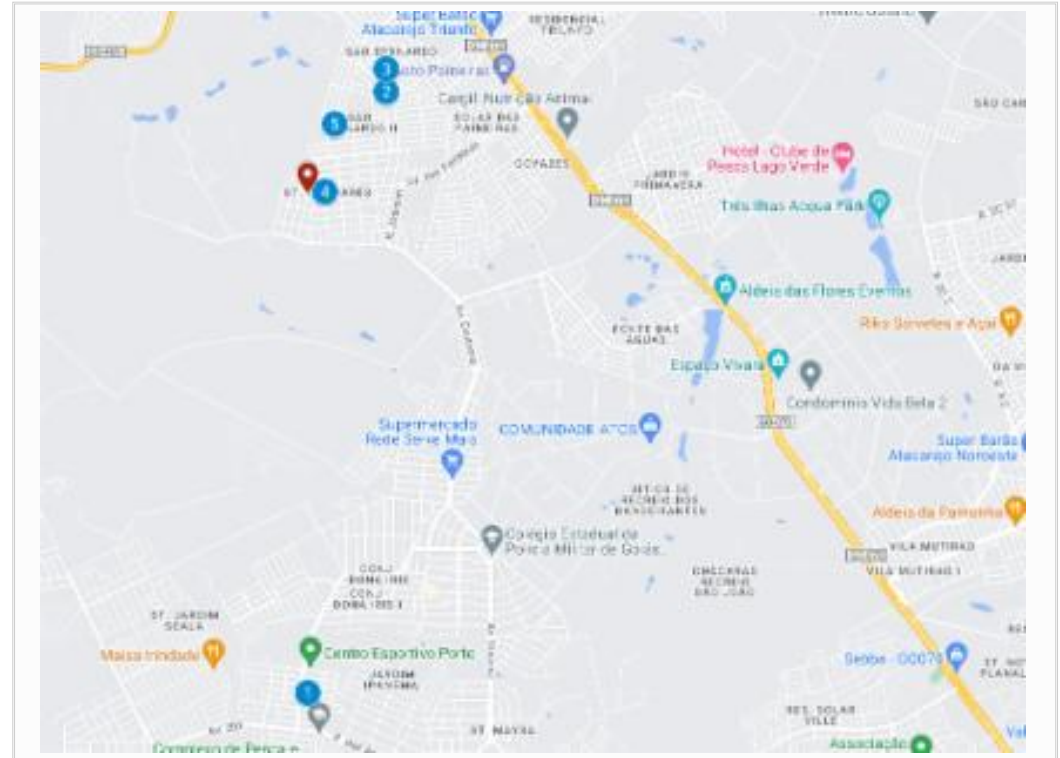
QD 13 LT 95



LT 10 SEM IDENTIFICAÇÃO



Croqui



Croqui

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Vitória-régia	Número S/N	Complemento	Bairro: Setor Palmares	Cidade: TRINDADE	UF: Goiás
	3 Dormitórios 3 Suite 4 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: 3 Moradas Imóveis	Telefone: (62) 9 8222-1059	
CEP: 75380-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 10 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
Valor de venda: R\$ 450.000,00	Valor Residual: R\$ 80.071,68	Preço por m² 2.250,00	Coordenadas -16,6279843049721; -49,403905829466865	Frete 0,00	Área Terreno 200,00	Área privativa 180,00
Endereço: Logradouro Av. São Bernardo	Número S/N	Complemento	Bairro: Sao Bernardo	Cidade: TRINDADE	UF: Goiás	
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: POLO IMÓVEIS - LTDA	Telefone: (62) 3278-1100	
CEP: 75380-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 90.000,00	Valor Residual: R\$ 90.000,00	Preço por m² 389,61	Coordenadas -16,582203; -49,3975	Frete 0,00	Área Terreno 231,00	Área privativa 0,00
Endereço: Logradouro Rua SB 39	Número S/N	Complemento	Bairro: Residencial São Bernardo II	Cidade: TRINDADE	UF: Goiás	
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Oron Imobiliária Descomplicada	Telefone: (62) 3773-2871	
CEP: 75381-177	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 70.000,00	Valor Residual: R\$ 70.000,00	Preço por m² 303,03	Coordenadas -16,580284748472366; -49,397510471460244	Frete 0,00	Área Terreno 231,00	Área privativa 0,00
Endereço: Logradouro Avenida das Palmas	Número S/N	Complemento	Bairro: Setor Palmares	Cidade: TRINDADE	UF: Goiás	
	4 Dormitórios 1 Suite 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: Nonato Imóveis	Telefone: (62) 4141-5541	
CEP: 75380-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 20 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Simples
Valor de venda: R\$ 270.000,00	Valor Residual: R\$ 70.517,15	Preço por m² 1.500,00	Coordenadas -16,589669008805972; -49,402453956989227	Frete 9,00	Área Terreno 180,00	Área privativa 122,00
Endereço: Logradouro Rua SB 61	Número S/N	Complemento	Bairro: Residencial São Bernardo II	Cidade: TRINDADE	UF: Goiás	
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Vésper Agência Da Imóveis Vi	Telefone: (62) 3250-5555	
CEP: 75381-230	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 75.000,00	Valor Residual: R\$ 75.000,00	Preço por m² 324,68	Coordenadas -16,584446724044046; -49,4016444914077	Frete 0,00	Área Terreno 231,00	Área privativa 0,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	200,00	80.071,68	400,36	0,95	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 350,72
2	231,00	90.000,00	389,61	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 347,51
3	231,00	70.000,00	303,03	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 270,29
4	180,00	70.517,15	391,76	0,95	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 338,70
5	231,00	75.000,00	324,68	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 289,59
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 319,36
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 223,56
										Valor Máximo	R\$ 415,17

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	382,54 m²	Valor do m²	R\$ 319,36	Valor do terreno	R\$ 122.169,81
Área Privativa	190,75 m²	Valor do m²	R\$ 1.635,12	Valor da Construção	R\$ 311.900,00
				Comercialização	R\$ 434.069,81
				Valor do Imóvel	R\$ 434.069,81
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 435.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 123.000,00
Valor da Construção	R\$ 312.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 435.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7195 R\$ 313.000,00

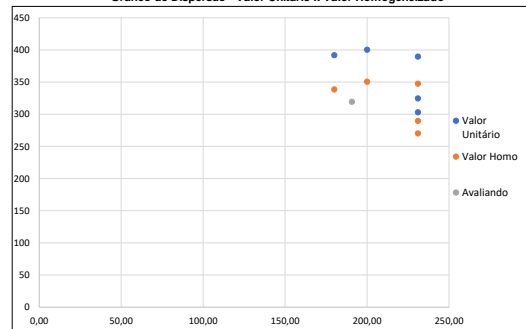
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Roberta de Souza Félix	CAU Nº	A306092-6
Local de data	São Paulo, 10 de janeiro de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
					10

Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado



Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4 no Grau III (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada

Valor Final do Imóvel: R\$ 435.000,00			
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel): IPTU:	0,02% ao mês	Despesas Financeiras (taxas de mercado): Taxa de aplicação financ.:	10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração:	0,30% ao mês	Inflação média ao ano:	4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda:	0,60% ao mês	Custo financeiro	5,74% ao ano
Total 1:	0,92% ao mês	Total 2:	0,47% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,39% fixas + financeiras		
Prazo de Comercialização:	24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)		
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.			
	0,7195		313000