

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010337446	Data Solicitação 16/04/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente WELMA CELIANE FERREIRA LOPES		CPF/CNPJ 010.273.141-12

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Vereador Elzo João Rippel	Número S/N	Complemento LT 24 QD 38	
Bairro Setor Nova Querência	Município Querência	UF MT	CEP 78643000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 5369	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

139,15m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 3.142,26/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 437.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 328.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
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 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) 139,15
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 139,15
21 - Área Averbada (em m²) 139,15	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
0	0	0	0	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola	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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 360	04 - Testada/Frente (em metros) 12
05 - Fundos (em metros) 12	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 Imóvel localizado com auxílio do laudo anterior, visto que não possui identificação numérica; não foi anexada em sistema planta de quadra ou projeto; e não é possível utilizar limites e confrontações da documentação. Vistoria e avaliação conduzidas por aspecto externo, de acordo com solicitado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 475.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Projetada E, 0/0 , Nova Querencia
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1
Área privativa 128,00	Valor R\$ 475.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.primeimoveiseveiculos.com.br/imovel/Comprar/Casa/Nova-Querencia/68	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Regular Reparos simples
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 430.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Projetada E, 0/0 , Nova Querencia
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1
Área privativa 139,00	Valor R\$ 430.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 254,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.primeimoveiseveiculos.com.br/imovel/Comprar/Casa/Nova-Querencia/77	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Regular Reparos simples
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 370.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Projetada D, 0/0 , Nova Querencia
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1
Área privativa 77,00	Valor R\$ 370.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.facebook.com/commerce/listing/587800840587858?media_id=0&ref=share_attachment	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Regular Reparos simples
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 750.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Projetada D, 0/0 , Nova Querencia
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1
Área privativa 168,00	Valor R\$ 750.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.facebook.com/cleidis.raquel/posts/pfbid0FyLQ3pEiivRJ39whdKCCmGjfrns1TbSXX7VtoNFUC1nAX9Z6kqwHICUzD4Ew7Kyl	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Regular Reparos simples
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 500.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Projetada D, 0/0 , Nova Querencia
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1
Área privativa 150,00	Valor R\$ 500.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.facebook.com/commerce/listing/1162069321785888?ref=share_attachment	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Regular Reparos simples
	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão II	Grau de fundamentação 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	128,00	R\$ 3.710,94	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	0,900	S	R\$ 3.005,86
---	--------	--------------	------	------	------	------	------	------	---	---	---	-------	---	--------------

2	139,00	R\$ 3.093,53	0,90	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.644,97
---	--------	--------------	------	------	------	------	------	------	---	---	---	-------	---	--------------

3	77,00	R\$ 4.805,19	0,90	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	-	-	-	0,750	S	R\$ 3.243,50
---	-------	--------------	------	------	------	------	------	------	---	---	---	-------	---	--------------

4	168,00	R\$ 4.464,29	0,90	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.816,97
---	--------	--------------	------	------	------	------	------	------	---	---	---	-------	---	--------------

5	150,00	R\$ 3.333,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.000,00
---	--------	--------------	------	------	------	------	------	------	---	---	---	-------	---	--------------

		R\$ 3.881,46												R\$ 3.142,26
--	--	---------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.142,26	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.199,58	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.084,94
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.142,26	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.845,66	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.438,86
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão 433.4811	Coef. Variação 13.7952	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1888
----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 139,15	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.142,26	Valor parcial (R\$) R\$ 437.245,42
-------------------------------------	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 437.245,42
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 328.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 437.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Terça-feira, 24 de Junho de 2025

Vitor Vidal Cabero

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



FACHADA/VIZINHOS



FACHADA/VIZINHOS



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA