

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 070910230011861	Data Solicitação 23/10/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente ITAMAR ROSA JUNIOR	CPF/CNPJ 008.268.651-35	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Ilinóis	Número S/n	Complemento Qd 147 Lt 10 Cs 2		
Bairro Jardim Novo Mundo	Município Goiânia	UF GO	CEP 74705240	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 11.473	Núm. Registro de Imóveis RGI 4° Circunscrição de		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA CONSTRUÍDA
	277,95m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 2.940,30/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 817.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 572.000,00	

QUESTIONNAIRE

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 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 Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 277,95
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 277,95
21 - Área Averbada (em m²) 277,95	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo	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	

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 450,00	04 - Testada/Frente (em metros) 15,00
05 - Fundos (em metros) 15,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	08 - Fração ideal (em %) 1,00

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

Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Ilínois, s/n , Jardim Novo Mundo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
132,00	R\$ 580.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	NovaRegular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-novo-mundo-bairros-goiania-com-garagem-132m2-venda-RS580000-id-2845110318/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 2

R\$ 580.000,00



Endereço

Rua Londrina, s/n , Jardim Novo Mundo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2
Área privativa	Valor		
128,00	R\$ 550.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
195,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-novo-mundo-bairros-goiania-com-garagem-128m2-venda-RS550000-id-2844144013/?source=ranking%2Czrp			

AMOSTRA 3

R\$ 595.000,00



Rua Taubaté, 100 , Jardim Novo Mundo			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	4
Área privativa	Valor		
257,00	R\$ 595.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
407,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-novo-mundo-bairros-goiania-com-garagem-257m2-venda-R\$595000-id-2845041815/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 4

R\$ 470.000,00



Endereço

Rua Alegrete, s/n , Jardim Novo Mundo

	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
	Casa	3	2	2
	Área privativa	Valor		
	110,00	R\$ 470.000,00		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
	10	Médio	NovoRegular	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	165,00	Médio	Terreno Plano	
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-novo-mundo-bairros-goiania-com-garagem-110m2-venda-RS470000-1d-2808544413/?source=ranking%2Crp		
AMOSTRA 5				R\$ 650.000,00



Endereço

Rua Blumenau, s/n , Jardim Novo Mundo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
127,15	R\$ 650.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
201,26	Médio	Terreno Plano	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-novo-mundo-bairros-goiania-com-garagem-127m2-venda-RS650000-id-2765686423/?source=ranking%2Crp>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado	III	II
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS		

	Área (m²)	Valor Unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	132,00	R\$ 4.393,94	0,90	1,00	0,95	0,91	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 3.400,91
2	128,00	R\$ 4.296,88	0,90	1,00	0,80	0,91	-	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 2.745,71
3	257,00	R\$ 2.315,18	0,90	1,00	1,10	0,98	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 2.250,35
4	110,00	R\$ 4.272,73	0,90	1,00	0,90	0,89	-	-	-	-	-	0,790	S	R\$ 3.037,91
5	127,15	R\$ 5.112,07	0,90	1,00	0,80	0,91	-	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 3.266,61
		R\$ 4.078,16												R\$ 2.940,30
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.940,30	R\$ 2.058,21	R\$ 3.822,39
SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)

5	R\$ 2.940,30	R\$ 2.626,36	R\$ 3.254,24
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
458.8191	15.6045	1.53	0.2135
DETALHAMENTO DOS VALORES			

Área averbada (m²)	valor unitário (R\$/m²)	valor parcial (R\$)
277,95	R\$ 2.940,30	R\$ 817.256,08

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 817.256,08

Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 572.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

garantia	R\$ 817.000,00
----------	----------------

ou na transação
el avaliado, no

- São Paulo, Quinta-feira, 30 de Outubro de 2025



Celso Iazzetti
0600891382



vista parcial da fachada



ID do imóvel



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da rua



vista parcial da rua