

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 16/05/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente Eduardo Barros Ribeiro de Carvalho		CPF/CNPJ 061.533.976-03

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Oswaldo Fortini	Número 246	Complemento apto 302, ED. SAO JOSE	
Bairro São José	Município Barbacena	UF MG	CEP 36205110
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 26743	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE BARBACENA	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****II****ÁREA PRIVATIVA****99,88m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 5.059,60/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 505.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 379.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção 2020	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 111.35
19 - Área Comum (em m²) 47.57	20 - Área Total (em m²) 158.92
21 - Área Averbada (em m²) 111.35	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
GARAGEM	1	CIMENTADO	PINTURA	LAJE COLMÉIA
SALA	1	REV CER	PINTURA	LAJE
COZINHA	1	REV CER	REV CER	LAJE;GESSO
ÁREA DE SERVIÇO	1	REV CER	REV CER	LAJE;GESSO
DORMITÓRIO	1	REV CER	PINTURA	LAJE
BANHEIRO SOCIAL	1	REV CER	REV CER	LAJE;GESSO
SUÍTE	1	REV CER	PINTURA	LAJE
BANHEIRO SUÍTE	1	REV CER	REV CER	LAJE;GESSO

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 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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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 - Fração ideal (em %) 13.09

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 por apontamento durante a vistoria, porém possui identificação numérica coincidente com documentação, porém endereço cadastrado em sistema estava incompleto e número de Certidão de Matrícula estava incorreto. Área privativa da unidade que foi utilizada para fins de avaliação foi de 99,89m².

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 670.000,00
-----------	----------------

	Endereço Praça Doutor Jardim, 33 - Cond. Res. Belo Vale, 0/0, São José
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 99,88	Valor R\$ 670.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-jose-bairros-barbacena-com-garagem-119m2-venda-RS670000-id-2797785540/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.708,05
	Estado de conservação Nova Regular

AMOSTRA 2	R\$ 530.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Cruz das Almas, 1151 - Cond. Portal das Andorinhas, 0/0, São José
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 100,00	Valor R\$ 530.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-barbacena-mg-3007413956.html	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.300,00
	Estado de conservação Nova Regular

AMOSTRA 3	R\$ 650.000,00
-----------	----------------

	Endereço Av. Biondini, 513 - Ed. Ziquita Moreira, 0/0, Centro
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 130,00	Valor R\$ 650.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-barbacena-com-garagem-130m2-venda-RS650000-id-2661010163/	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00
	Estado de conservação Nova Regular

AMOSTRA 4	R\$ 650.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Campolide, 42 - Residence Boulevard Campolide, 0/0, Campo
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 135,00	Valor R\$ 650.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-bairros-barbacena-com-garagem-135m2-venda-RS650000-id-2769858202/	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.814,81
	Estado de conservação Nova Regular

AMOSTRA 5	R\$ 550.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Quinze de Novembro, 100, 0/0, Centro
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 133,44	Valor R\$ 550.000,00
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio
URL https://rapiteimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-centro-em-barbacena-mg/v140	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.121,70
	Estado de conservação Regular Reparos simples

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	99,88	R\$ 6.708,05	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	0,950	S	R\$ 5.735,38
2	100,00	R\$ 5.300,00	0,90	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	-	-	-	1,050	S	R\$ 5.008,50
3	130,00	R\$ 5.000,00	0,90	0,95	1,00	1,10	1,03	1,00	-	-	-	1,080	S	R\$ 4.860,00
4	135,00	R\$ 4.814,81	0,90	0,95	1,00	1,10	1,04	1,00	-	-	-	1,090	S	R\$ 4.723,33
5	133,44	R\$ 4.121,70	0,90	1,00	1,10	1,25	1,04	0,95	-	-	-	1,340	S	R\$ 4.970,77
		R\$ 5.188,91												R\$ 5.059,60

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\$ 5.059,60	R\$ 3.541,72	R\$ 6.577,48

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.059,60	R\$ 4.790,19	R\$ 5.329,00

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
393.7317	7.7819	1.53	0.1065

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
99,88	R\$ 5.059,60	R\$ 505.352,63

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 505.352,63
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 379.000,00

AValiação FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 505.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Sexta-feira, 23 de Maio 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 Financiadora 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



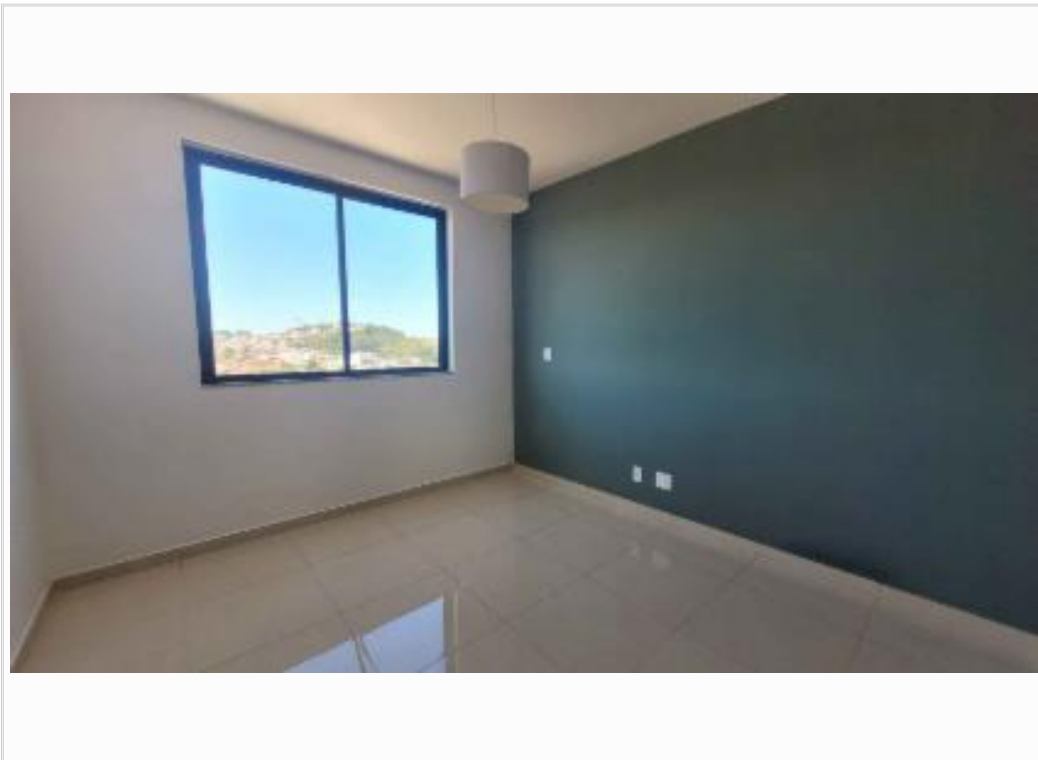
IDENTIFICAÇÃO NOMINAL E NUMÉRICA DO PRÉDIO



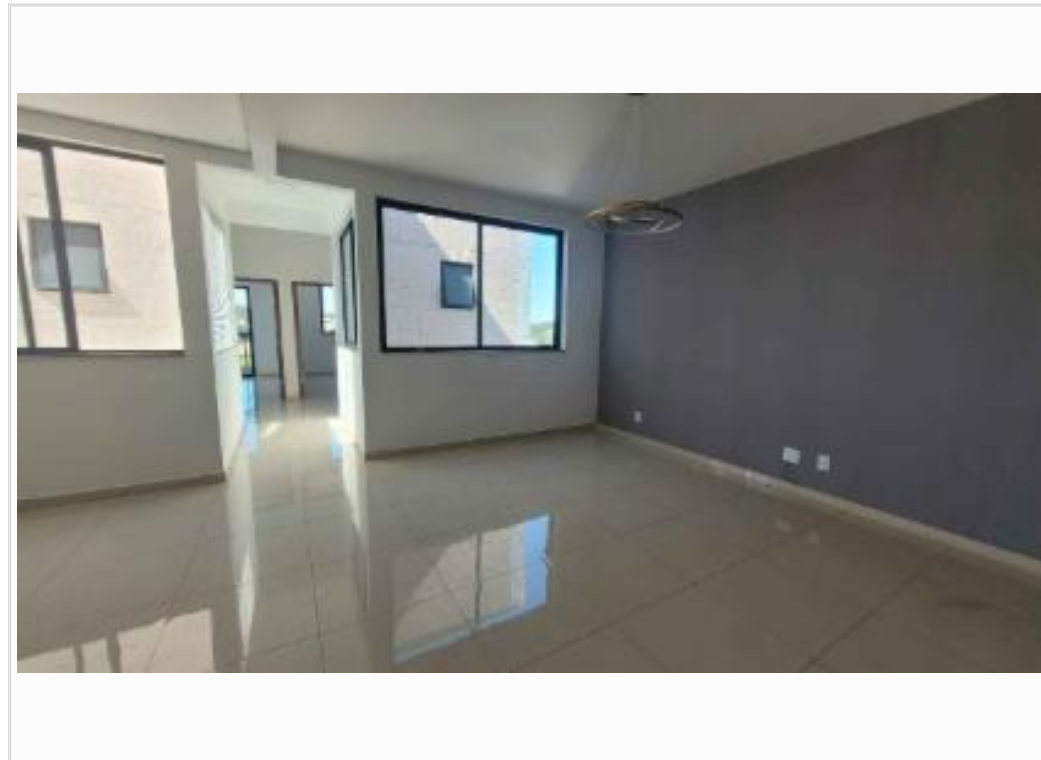
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA DO APARTAMENTO



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO



SALA/CORREDOR



COZINHA/SALA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



SUÍTE



SACADA