

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 641200015434	Data Solicitação 08/01/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente GUSTAVO RAGONESI COSTA		CPF/CNPJ 690.104.981-15

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua T 37	Número S/N	Complemento QD 148, LT 15, Residencial Águia de Haia, Ap 1400	
Bairro Setor Bueno	Município Goiânia	UF GO	CEP 74230022
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 318.005	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO


METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA PRIVATIVA 133,33m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 6.295,24/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 839.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 671.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção	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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 133.33
19 - Área Comum (em m²) 135.22	20 - Área Total (em m²) 268.55
21 - Área Averbada (em m²) 268.55	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
Vistoria externa	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 19	02 - Unidades por Andar 1
03 - N° Total de Unidades 1	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Jardins
Piscina
Salão de Festas
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

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
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

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-alto

13 - Fatores Valorizantes

Metrô

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

5.02

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

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.

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

Não

06 - Observações

Não foi possível verificar se as metragens que constam no documento municipal estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.

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?

Não

10 - Observações

Não foi possível verificar se o imóvel tem sinais de reforma, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.

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

Não

12 - Observações

Não foi possível verificar se o imóvel está bem conservado e sem vícios construtivos, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

20 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

.-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

.-

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o apartamento 1400, localizado no 14º pavimento do Condomínio Residencial Água de Haia, situado à Rua T 37, Setor Bueno, Município de Goiânia - GO; Coordenada: 16°42'54.5"S 49°15'57.5"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 318.005 do Registro de imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia – GO e, IPTU com inscrição cadastral nº 304.047.0399.0140 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Como trata-se de vistoria externa foi considerada apenas a áreas constatadas na matrícula sendo área privativa de 133,33 m², área de uso comum de 135,22 m², resultando na área total de 268,55m² e fração ideal de 5,0208%.

Segundo a matrícula avaliando possui uma vaga dupla.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 700.000,00


Endereço
Rua T 37, -/Condomínio Residencial Água de Haia , Setor Bueno

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 133,33	Valor R\$ 700.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.250,13	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-setor-bueno-goiania-go-rua-t-37-ate-4088-lado-par-988868>
AMOSTRA 2
R\$ 690.000,00


Endereço
Rua T 37, -/Condomínio Residencial Água de Haia , Setor Bueno

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 133,33	Valor R\$ 690.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.175,13	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-setor-bueno-goiania-go-rua-t-37-ate-4088-lado-par-909468>
AMOSTRA 3
R\$ 820.000,00


Endereço
Rua T 37, -/ , Setor Bueno

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 2
Área privativa 116,00	Valor R\$ 820.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.068,97	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-setor-bueno-bairros-goiania-com-garagem-116m2-venda-RS820000-id-2671027403/>
AMOSTRA 4
R\$ 1.280.000,00


Endereço
Rua T 37, - , Setor Bueno

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 133,33	Valor R\$ 1.280.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.600,24	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-venda-setor-bueno-goiania-go-rua-t-37-ate-4085-lado-impar-1072499>
AMOSTRA 5
R\$ 1.180.000,00


Endereço
Rua T 38, 777/Apto.1802 - Super Tower , Setor Bueno

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 132,00	Valor R\$ 1.180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.939,39	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-venda-setor-bueno-goiania-go-rua-t-38-ate-1495-lado-impar-1093793>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
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	133,33	R\$ 5.250,13	0,90	1,00	1,00	1,20	1,00	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 5.670,14
2	133,33	R\$ 5.175,13	0,90	1,00	1,00	1,20	1,00	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 5.589,14
3	116,00	R\$ 7.068,97	0,90	1,00	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 6.171,21
4	133,33	R\$ 9.600,24	0,90	0,89	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 7.689,79
5	132,00	R\$ 8.939,39	0,90	0,89	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	0,790	S	R\$ 6.355,91
R\$ 7.206,77														R\$ 6.295,24

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Andar), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.295,24	R\$ 4.406,67	R\$ 8.183,81

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.295,24	R\$ 5.717,35	R\$ 6.873,12

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
844.566	13.416	1.53	0.1836

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
133,33	R\$ 6.295,24	R\$ 839.343,98

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 839.343,98
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 671.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 839.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 15 de Janeiro de 2025



Marcos Fortunato Taveira

5.068.999.408

- 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 do avaliando, vista 01



Fachada do avaliando, vista 02



Identificação do condomínio



Logradouro, vista 01



Logradouro, vista 02



Identificação do logradouro



Identificação do logradouro



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda



Vizinho à frente



Identificação do vizinho à frente