

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010330599	Data Solicitação 29/10/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente WELTON NUNES FREITAS		CPF/CNPJ 702.643.911-10

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA ANTONOR PIRES DE OLIVEIRA -	Número 623	Complemento LOTE 15, QUADRA 19	
Bairro BRASIL	Município Santa Helena de Goiás	UF GO	CEP 75920000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 23.944	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 325.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 228.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
05 - Ano Construção 0	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 2	12 - N° de Dormitórios 2
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) 111.5
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 111.5
21 - Área Averbada (em m²) 111.5	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	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

TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais**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

Brasil, Ouro Branco, Centro

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)

162.5

04 - Testada/Frente (em metros)

6.5

05 - Fundos (em metros)

6.5

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

08 - Fração ideal (em %)

50

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 390.000,00

Endereço
Rua Paulo Lopes, s/n , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	5

Área privativa	Valor
133,00	R\$ 390.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
241,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.ricardocarlosimoveis.com.br/imovel/casa-santa-helena-de-goias-3-quartos-133-m/CA0111-RIJ0?from=sale>
AMOSTRA 2
R\$ 230.000,00

Endereço
Av. Esmeralda, s/n , Ouro Branco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	3

Área privativa	Valor
90,00	R\$ 230.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
253,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.ricardocarlosimoveis.com.br/imovel/casa-santa-helena-de-goias-3-quartos/CA0175-RIJ0?from=sale>
AMOSTRA 3
R\$ 380.000,00

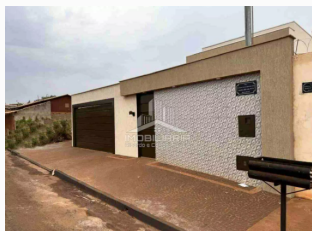
Endereço
Rua Francisco Souza Lima, s/n , Planalto

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 380.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
170,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.ricardocarlosimoveis.com.br/imovel/casa-santa-helena-de-goias-3-quartos-120-m/CA0014-RIJ0?from=sale>
AMOSTRA 4
R\$ 480.000,00

Endereço
Rua Minas Gerais, s/n , Brasil

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	4	5

Área privativa	Valor
255,00	R\$ 480.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
382,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.ricardocarlosimoveis.com.br/imovel/casa-santa-helena-de-goias-5-quartos-255-m/CA0167-RIJ0?from=sale>

AMOSTRA 5
R\$ 320.000,00


Endereço Rua Miguel Rodrigues Trindade, s/n , Brasil			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 90,00	Valor R\$ 320.000,00		
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imobiliariarei.com.br/imovel/casa-santa-helena-de-goias-3-quartos-90-m/CA6666-RF3?from=sale			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 325.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 228.000,00

AVALIAÇÃO FINAL
Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 325.000,00
COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 23.944 do Registro de Imóveis de Santa Helena de Goiás - GO: Terreno com 162,50 m² e Construção com 111,50 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 111,50 m² e área de terreno de 162,50 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$60.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.800,00 a R\$3.500,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 10 de Dezembro de 2024

Marcos Mansour Chebib Awad
 5062265096

- 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



Identificação numérica



Vista da rua lado direito



Vizinho lateral direita



Vista da rua lado esquerdo



Vizinho lateral esquerda

OS: 0010330599

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: RUA ANTENOR PIRES DE OLIVEIRA, 623

Andar:

Complemento: LOTE 15, QUADRA 19

CEP: 75920-000

Bairro: BRASIL

Cidade: Santa Helena de Goiás - GO

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

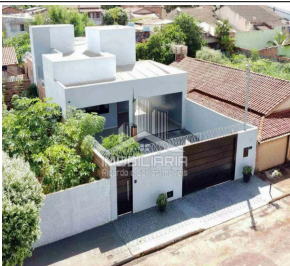
Estado de Conservação IBAPE-SP: A

AvaliaçãoÁrea (m^2): 111,50Unitário (R\$/ m^2): 2.916,19


Valor (R\$): 325.154,70

Valor adotado (R\$):
325.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Paulo Lopes, s/n				
	CEP: 75920-000	Bairro: Centro	Cidade: Santa Helena de Goiás - GO		
	Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Ricardo e Carlos Imóveis		Contato:	Telefone: (64) 9923-41391	
	Área Construída: 133,00 m ²	Data: 07/11/2024	Valor: R\$ 390.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN2gjM0gT0				

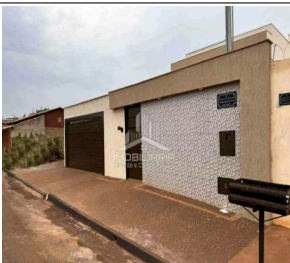
Elemento Comparativo 2

	Endereço: Av. Esmeralda, s/n				
	CEP: 75920-000	Bairro: Ouro Branco	Cidade: Santa Helena de Goiás - GO		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Ricardo e Carlos Imóveis		Contato:	Telefone: (64) 9923-41391	
	Área Construída: 90,00 m ²	Data: 07/11/2024	Valor: R\$ 230.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN2gjM0gT0				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Francisco Souza Lima, s/n				
	CEP: 75920-000	Bairro: Planalto	Cidade: Santa Helena de Goiás - GO		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Ricardo e Carlos Imóveis		Contato:	Telefone: (64) 9923-41391	
	Área Construída: 120,00 m ²	Data: 07/11/2024	Valor: R\$ 380.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN2gjM0gT0				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Minas Gerais, s/n				
	CEP: 75920-000	Bairro: Brasil	Cidade: Santa Helena de Goiás - GO		
	Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Ricardo e Carlos Imóveis		Contato:	Telefone: (64) 9923-41391	
	Área Construída: 255,00 m ²	Data: 07/11/2024	Valor: R\$ 480.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A02gjM0gT0				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Miguel Rodrigues Trindade, s/n				
	CEP: 75920-000	Bairro: Brasil	Cidade: Santa Helena de Goiás - GO		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Grupo Rei Imobiliária		Contato:	Telefone: (64) 9928-38452	
	Área Construída: 90,00 m ²	Data: 07/11/2024	Valor: R\$ 320.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q02gjM0gT0				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	390.000,00	133,00	0,95	2.785,71	80	1,0282	1,0000	1,0451	0,9491	1,0000	1,0000	46,54	2.832,26	1,0167	2.832,26
2	230.000,00	90,00	0,95	2.427,78	80	1,1319	1,1319	0,9479	0,8541	1,0000	1,0000	31,56	2.459,33	1,0130	2.459,33
3	380.000,00	120,00	0,95	3.008,33	80	1,0664	1,1319	1,0185	1,0068	1,0000	1,0000	553,42	3.561,75	1,1840	3.561,75
4	480.000,00	255,00	0,95	1.788,24	80	1,0282	1,1319	1,1089	0,9934	1,0000	1,0000	412,10	2.200,33	1,2304	2.200,33
5	320.000,00	90,00	0,95	3.377,78	80	1,0282	1,1319	0,9479	0,9683	1,0000	1,0000	149,48	3.527,26	1,0443	3.527,26
AV		111,50													2.916,19

Resumo dos Resultados

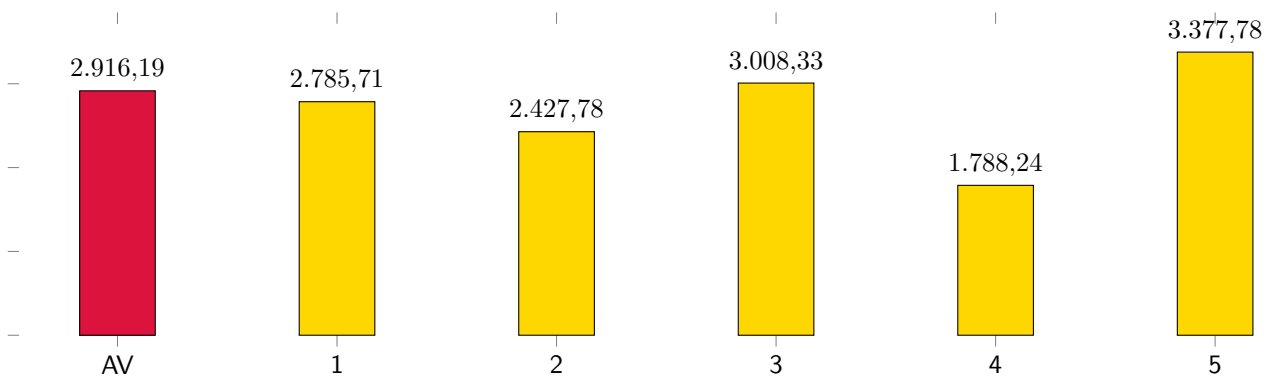
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.916,19	616,02	3.791,04	2.041,33	21,12	28,96	325.154,70

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

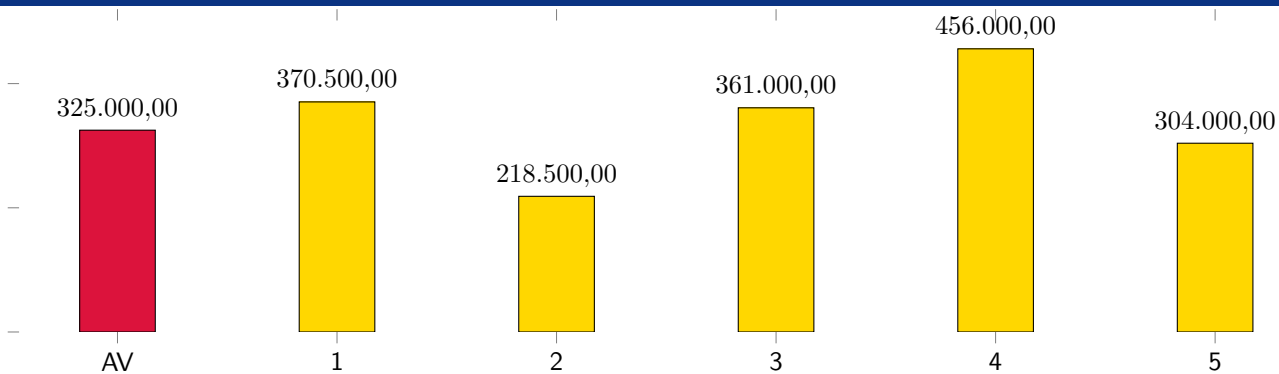
R\$ 325.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta