

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010089738	Data Solicitação 11/09/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente DAYANE DE FATIMA PIRES FERREIRA DO COUTO		CPF/CNPJ 708.062.501-78

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Diva Fortes	Número S/N	Complemento QD. 12, LT. 12	
Bairro Residencial Eli Forte	Município Goiânia	UF GO	CEP 74371052
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 229.293	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\$ 807.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 565.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice 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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 3
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) 204
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 204
21 - Área Averbada (em m²) 204	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
-	-	-	-	-

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 Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
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

Residencial Eli Forte, Jardim Eli Forte

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)

200

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

20

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 590.000,00

Endereço
Rua EF3, s/n , Residencial Eli Forte

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	4

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 590.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-jardim-eli-forte-goiania-go-120m2-id-2734476165/>
AMOSTRA 2
R\$ 560.000,00

Endereço
Rua EF9, s/n , Residencial Eli Forte

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

Área privativa	Valor
195,00	R\$ 560.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-eli-forte-bairros-goiania-com-garagem-195m2-venda-RS560000-id-2726083137/>
AMOSTRA 3
R\$ 1.550.000,00

Endereço
Rua EF 13, s/n , Residencial Eli Forte Extensão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	3

Área privativa	Valor
350,00	R\$ 1.550.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
290,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-residencial-eli-forte-bairros-goiania-com-garagem-350m2-venda-RS1550000-id-2643948693/>
AMOSTRA 4
R\$ 520.000,00

Endereço
Rua EF 13, s/n , Residencial Eli Forte Extensão

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

Área privativa	Valor
118,00	R\$ 520.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-eli-forte-bairros-goiania-com-garagem-118m2-venda-RS520000-id-2610109074/>

AMOSTRA 5
R\$ 950.000,00


Endereço Avenida Americano do Brasil, s/n , Residencial Solar Bougainville			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 3
Área privativa 300,00	Valor R\$ 950.000,00		
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-residencial-solar-bougainville-bairros-goiania-com-garagem-360m2-venda-RS950000-id-2651155767/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 807.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 565.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 807.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 229.293 do Registro de Imóveis de Goiânia - GO: Terreno com 200,00 m² e Construção com 204,00 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 366.012.0125.0005: Terreno com 200,00 m² e Construção com 204,00 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 204,00 m² e área de terreno de 200,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$130.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.800,00 a R\$4.900,00/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, 17 de Setembro 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.



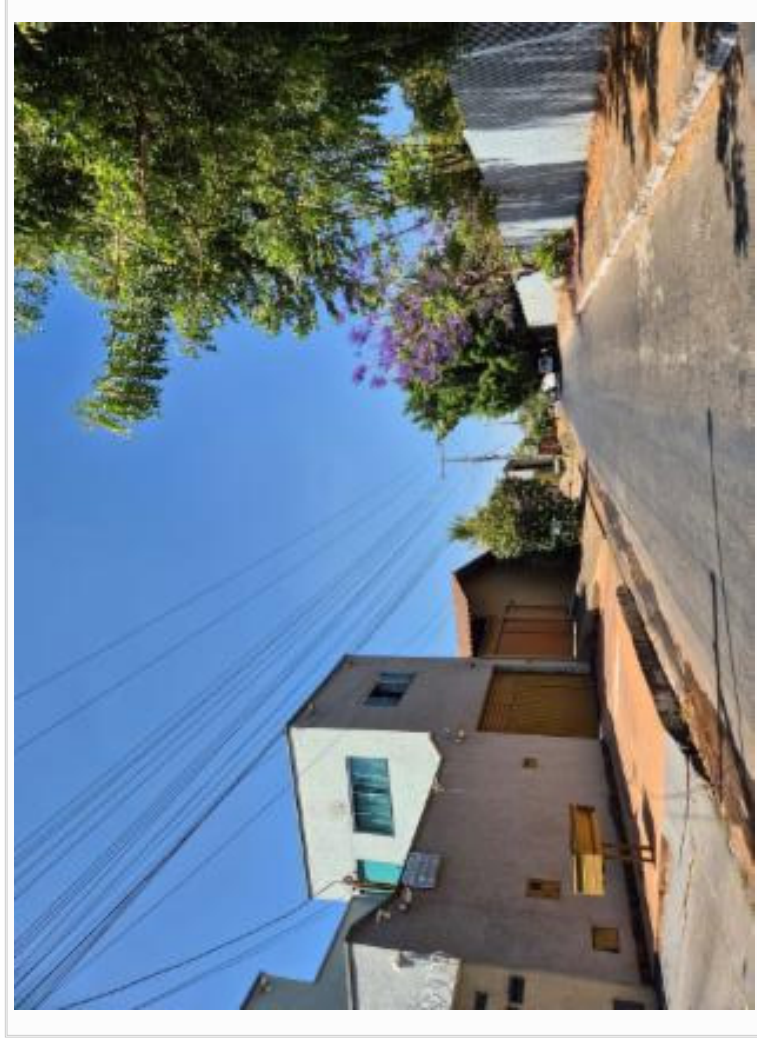
Fachada



Identificação numérica



Medidor energia



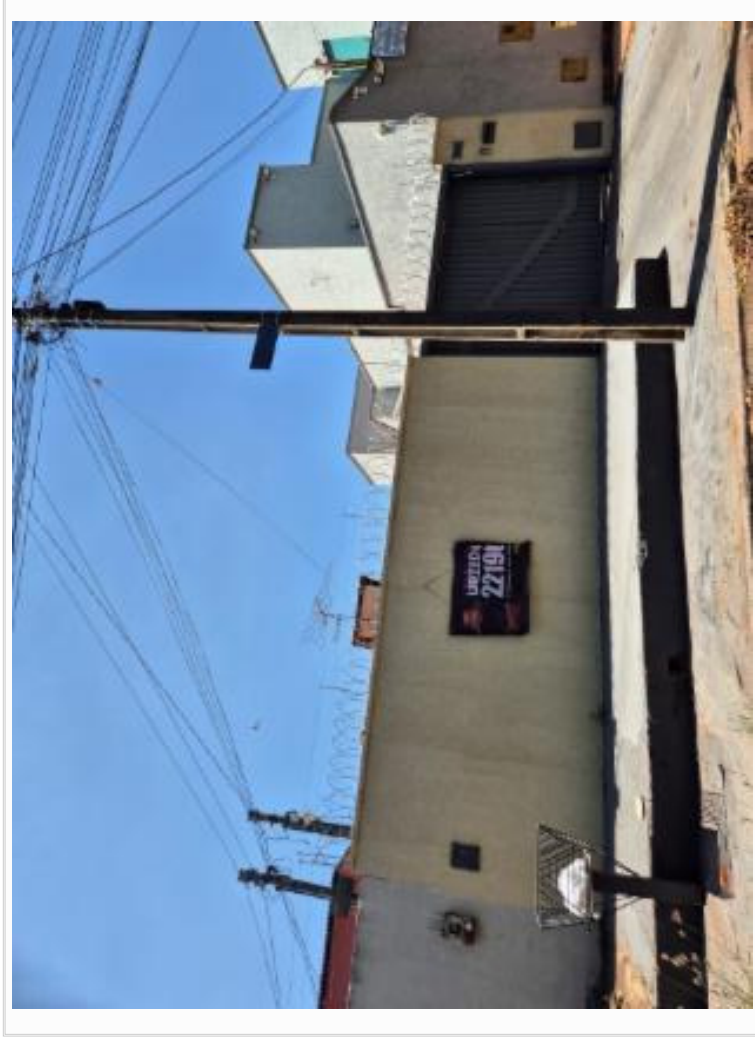
Vista da rua lado direito



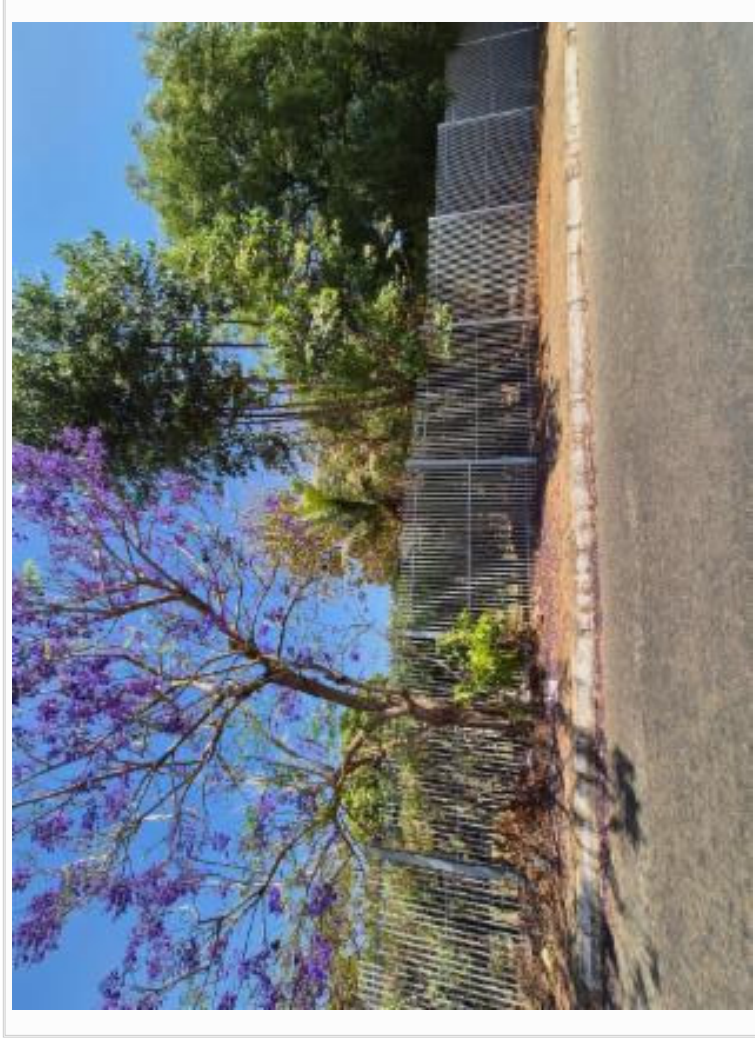
Vizinho lateral direita



Vista da rua lado esquerdo



Vizinho lateral esquerda



Vizinho frontal

OS: 0010089738

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Diva Fortes, S/N

Andar:

Complemento: QD. 12, LT. 12

CEP: 74371-052

Bairro:Residencial Eli Forte

Cidade: Goiânia - GO

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: A


AvaliaçãoÁrea (m^2): 204,00Unitário (R\$/ m^2): 3.956,11

Valor (R\$): 807.045,88


Valor adotado (R\$):
807.000,00

OS: 0010089738


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua EF 3, s/n				
	CEP: 74371-066	Bairro: Residencial Eli Forte		Cidade: Goiânia - GO	
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: Gladestone F. S. Júnior		Contato:	Telefone: (62) 9858-31091	
	Área Construída: 120,00 m ²	Data: 13/09/2024	Valor: R\$ 590.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=wM0gjMwMTO				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua EF 9, s/n				
	CEP: 74371-041	Bairro: Residencial Eli Forte		Cidade: Goiânia - GO	
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: CONECTIVA IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (62) 9963-15992	
	Área Construída: 195,00 m ²	Data: 13/09/2024	Valor: R\$ 560.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AN0gjMwMTO				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua EF 13, s/n				
	CEP: 74371-075	Bairro: Residencial Eli Forte		Cidade: Goiânia - GO	
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: João B. Carmo		Contato:	Telefone: (62) 9815-95961	
	Área Construída: 350,00 m ²	Data: 13/09/2024	Valor: R\$ 1.550.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QN0gjMwMTO				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua EF 13, s/n				
	CEP: 74371-075	Bairro: Residencial Eli Forte		Cidade: Goiânia - GO	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: HEXA GESTÃO DE IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (62) 9998-86122	
	Área Construída: 118,00 m ²	Data: 13/09/2024	Valor: R\$ 520.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=gN0gjMwMTO				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Av. Americano do Brasil, s/n				
	CEP: 74393-485	Bairro: Residencial Solar Bougainville		Cidade: Goiânia - GO	
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: Nonato Imóveis		Contato:	Telefone: (62) 9819-77956	
	Área Construída: 300,00 m ²	Data: 13/09/2024	Valor: R\$ 950.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=wN0gjMwMTO				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolecimento 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	590.000,00	120,00	0,95	4.670,83	80	1,0000	1,0933	0,9358	0,9041	1,0000	1,0000	-399,02	4.271,81	0,9146	4.271,81
2	560.000,00	195,00	0,95	2.728,21	80	1,1319	1,2375	0,9888	0,9915	1,0000	1,0000	752,30	3.480,51	1,2758	3.480,51
3	1.550.000,00	350,00	0,95	4.207,14	80	1,0000	1,0933	1,0698	1,0325	1,0000	1,0000	744,42	4.951,56	1,1769	4.951,56
4	520.000,00	118,00	0,95	4.186,44	80	1,0000	1,0933	0,9339	0,9012	1,0000	1,0000	-377,93	3.808,51	0,9097	3.808,51
5	950.000,00	300,00	0,95	3.008,33	80	1,0000	1,0933	1,0494	0,9623	1,0000	1,0000	259,81	3.268,15	1,0864	3.268,15
AV		204,00													3.956,11

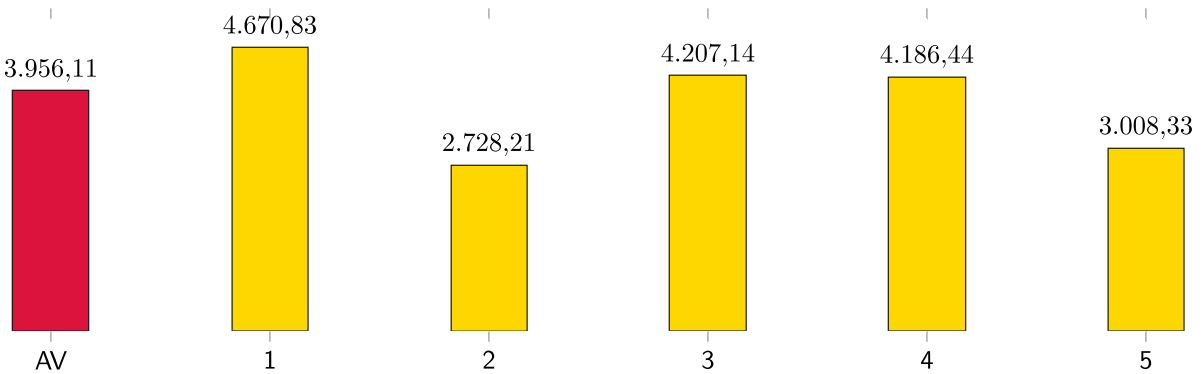
Resumo dos Resultados

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\$)
3.956,11	672,88	5.142,94	2.769,28	17,01	23,32	807.045,88

Resultado da Avaliação

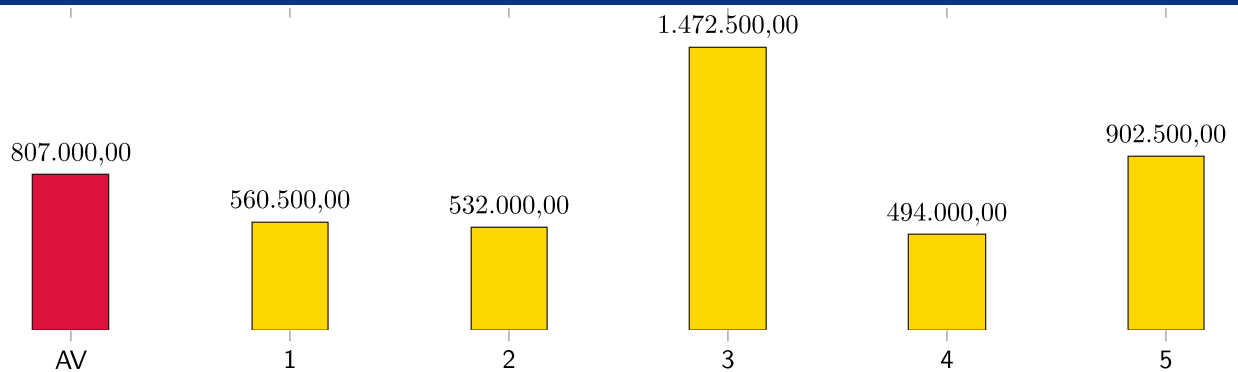
Valor de Mercado
R\$ 807.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta