

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010368654	Data Solicitação 03/01/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente JOSIANE LIVIA FERNANDES		CPF/CNPJ 073.192.526-27

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua de Vênus	Número 11	Complemento quadra 51	
Bairro Balneário Água Limpa	Município Nova Lima	UF MG	CEP 34018265
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 29.682	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI NOVA LIMA - MG	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

770,00m²

R\$ 390,43/m²

R\$ 300.630,87

ÁREA CONSTRUÍDA

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 301.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 225.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
05 - Ano Construção 2024	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Outro - 0	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 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Outro - 0
17 - Esquadrias Outro - 0	18 - Área Privativa (em m²) 770
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 770
21 - Área Averbada (em m²) 770	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
LOTE	1	GRAMA	0	0

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

Jardins

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

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

Asfalto

04 - Restritivos

Outro - 0

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Aeroporto
Coleta de Lixo
Parque**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-alto

13 - Fatores Valorizantes

Outro - 0

TERRENO**01 - 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?

Não

04 - Observações

Imóvel possui área de terreno não documentada (terreno averbado genericamente, sem área). A área total foi estimada no local e por imagem de satélite; bem como extraída do IPTU.

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

Sim

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - 0

02 - Nome Acompanhante Vistoria

TIAGO

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Imóvel localizado por apontamento durante a vistoria, visto que não possui identificação numérica; não foi anexada em sistema planta de quadra ou projeto; e não é possível utilizar limites e confrontações da documentação. Área do IPTU foi considerada como "averbada" para fins de cálculo. Dimensões do terreno - inclusive área - foram estimadas no local e baseadas na documentação fornecida. Lote encontra-se delimitado por cerca.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 265.000,00


Endereço
Rua dos Senadores, S/N - Condomínio Ville Del Lacs, 0/0 , Balneário Água Limpa

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 265.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
550,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ville-des-lacs-bairros-nova-lima-550m2-venda-RS265000-id-2734024725/>

AMOSTRA 2
R\$ 315.000,00


Endereço
Rua de Venus, 0/0 , Balneário Água Limpa

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 315.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
723,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ville-des-lacs-bairros-nova-lima-venda-RS315000-id-2631067159/>

AMOSTRA 3
R\$ 380.000,00


Endereço
Rua dos Senadores, S/N - Condomínio Ville Del Lacs, 0/0 , Balneário Água Limpa

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 380.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
865,00 Médio Terreno Plano

URL
0,000

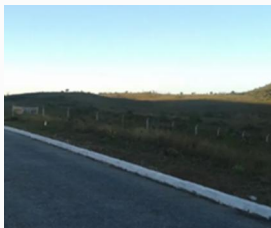
AMOSTRA 4
R\$ 350.000,00


Endereço
Rua de Venus, 0/0 , Balneário Água Limpa

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 350.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
740,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ville-des-lacs-bairros-nova-lima-740m2-venda-RS350000-id-2557833082/>

AMOSTRA 5
R\$ 295.000,00


Endereço
Rua de Venus, 0/0 , Balneário Água Limpa

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 295.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
628,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ville-des-lacs-bairros-nova-lima-628m2-venda-RS295000-id-2741732656/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Método Evolutivo

Grau de precisão
II

Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando				0,00	0,000	0	0,000
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	nu		0,00	0,000		
1						
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	550,00	R\$ 265.000,00	R\$ 481,82	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 398,95
2	723,00	R\$ 315.000,00	R\$ 435,68	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 392,12
3	865,00	R\$ 380.000,00	R\$ 439,31	1,00	0,90	1,05	0,90	-	-	-	-	-	-	0,951	S	R\$ 375,96
4	740,00	R\$ 350.000,00	R\$ 472,97	1,00	0,90	1,00	0,90	-	-	-	-	-	-	0,901	S	R\$ 383,49
5	628,00	R\$ 295.000,00	R\$ 469,75	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 401,63

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 390,43	R\$ 273,30	R\$ 507,56

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 390,43	R\$ 383,11	R\$ 397,75
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
10.7037	2.7415	1.53	0.0375

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
770,00	R\$ 390,43	R\$ 300.630,87
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
	R\$ 390,43	

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 300.630,87
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 301.000,00
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 225.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 301.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Sexta-feira, 10 de Janeiro de 2025



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 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 CONDOMÍNIO



VISTA DA RUA



LOTE



VISTA DA RUA



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE