

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 3467000022520300170	Data Solicitação 12/03/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente ACADEMIA ARAXA CENTER LTDA ME		CPF/CNPJ 48.042.528/0001-50

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Domingos di Mambro	Número 850	Complemento LOJA 21, TORRE 1, ARAXA CENTER	
Bairro Vila Silvéria	Município Araxá	UF MG	CEP 38183390
Tipo do imóvel Loja Comercial/Agencia	Matrícula 69407	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI ARAXÁ	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

38,58m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 10.442,75/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 403.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 302.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Loja	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	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 Alto	08 - Uso do Imóvel Comercial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	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 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 38,58
19 - Área Comum (em m²) 23,44	20 - Área Total (em m²) 62,02
21 - Área Averbada (em m²) 38,58	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	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 Comercial
09 - Padrão de Construção Normal-alto	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins 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 Outro - 0
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Comercial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Outro - 0	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 38,58	04 - Testada/Frente (em metros) 6,00
05 - Fundos (em metros) 6,00	06 - Lado Direito (em metros) 6,50
07 - Lado Esquerdo (em metros) 6,50	08 - Fração ideal (em %) 0,01

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? Não
03 - Observações IPTU não fornecido.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações IPTU não fornecido.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Não
09 - Observações Vaga de garagem não documentada.	10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	14 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
19 - 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 Vistoria e avaliação conduzidas por aspecto externo, de acordo com solicitação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 270.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Prefeito Aracely de Paula, 1005/0 , Centro
Tipo de Imóvel Loja Comercial/Agencia	Qtd. Quartos 2
Área privativa 41,00	Valor R\$ 270.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 41,00	Estado de conservação Novo/Regular
URL https://www.instagram.com/vitorcastroalmeida/reel/Dlt_ygoROyT/	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 600.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. Domingos Di Mambro, 850, 0/0 , Leda Barcelos
Tipo de Imóvel Loja Comercial/Agencia	Qtd. Quartos 2
Área privativa 40,00	Valor R\$ 600.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 40,00	Estado de conservação Novo/Regular
URL https://www.instagram.com/centraldenegociosaraxa/p/DCU0Cp4NJ32?img_index=2	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 320.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Prefeito Aracely de Paula, 1005/0 , Centro (Vila Fertiza)
Tipo de Imóvel Loja Comercial/Agencia	Qtd. Quartos 2
Área privativa 40,00	Valor R\$ 320.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 40,00	Estado de conservação Novo/Regular
URL https://www.mybroker.com.br/loja/mg/araxa/centro/117121	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 300.000,00
-----------	----------------

	Endereço Av. Prof. Aracely de Paula, 1005, 0/0 , Vila Fertiza
Tipo de Imóvel Loja Comercial/Agencia	Qtd. Quartos 2
Área privativa 40,00	Valor R\$ 300.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 40,00	Estado de conservação Novo/Regular
URL https://www.villegestaoimobiliaria.com.br/properties/09105-50/	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 400.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Dom José Gaspar, 293/0 , Centro
Tipo de Imóvel Loja Comercial/Agencia	Qtd. Quartos 2
Área privativa 60,00	Valor R\$ 400.000,00
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 60,00	Estado de conservação Reparos simples
URL https://minasimobiliaria.com.br/detalhes/1816/loja-dom-jos%C3%A9-gaspar-centro/loja	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	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	41,00	R\$ 6.585,37	0,90	1,00	1,10	1,00	1,25	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 8.001,22
2	40,00	R\$ 15.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 13.500,00
3	40,00	R\$ 8.000,00	0,90	1,15	1,10	1,00	1,25	-	-	-	-	1,500	S	R\$ 10.800,00
4	40,00	R\$ 7.500,00	0,90	1,00	1,10	1,00	1,25	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 9.112,50
5	60,00	R\$ 6.666,67	0,90	1,15	1,30	1,10	1,25	-	-	-	-	1,800	S	R\$ 10.800,01
		R\$ 8.750,41												R\$ 10.442,75

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 10.442,75	R\$ 7.309,92	R\$ 13.575,57

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 10.442,75	R\$ 9.018,42	R\$ 11.867,07

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
2081.6249	19.9337	1.53	0.2728

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
38,58	R\$ 10.442,75	R\$ 402.881,14

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 402.881,14
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 302.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 403.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

GoIânia, Sexta-feira, 25 de Julho de 2025

Vitor Vidal Cabero

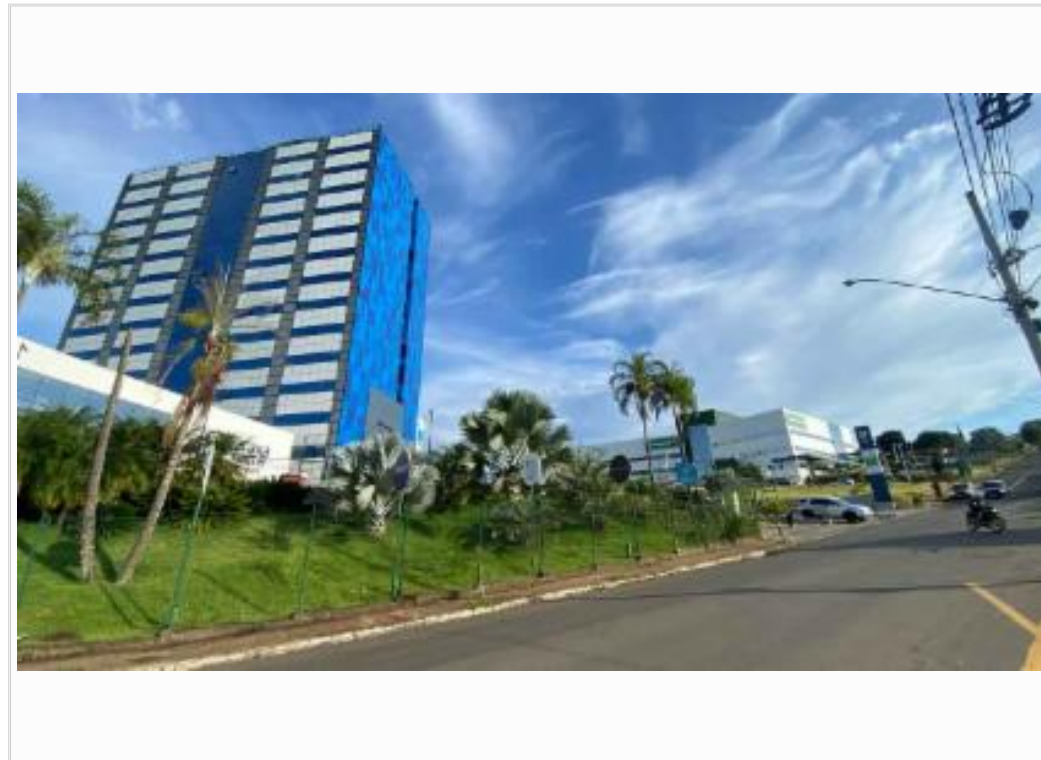
Vitor Vidal Cabero

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 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



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO



FACHADA



FACHADA



FACHADA