

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010323904	Data Solicitação 07/11/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente TONES RAMOS SILVA		CPF/CNPJ 722.006.261-34

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua C55	Número SN	Complemento AP 203 RES THALIA QD 72 LT 17	
Bairro Setor Sudoeste	Município Goiânia	UF GO	CEP 74305440
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 210.737	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

79,07m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 6.058,14/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 479.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 383.000,00

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) 13
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 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 66.57
19 - Área Comum (em m²) 7.91	20 - Área Total (em m²) 86.98
21 - Área Averbada (em m²) 66.57	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 3	02 - Unidades por Andar 2
03 - N° Total de Unidades 10	04 - N° de Elevadores
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 - InfraestruturaInterfone
Jardins**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Unifamiliar

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

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

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

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

7.91

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

.VISTORIA EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante

.

04 - Observações Finais

VISTORIA EXTERNA

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 550.000,00



Endereço
Rua C55, 259 , Setor Sudoeste

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 82,00	Valor R\$ 550.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.707,32
--------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-setor-sudoeste-bairros-goiania-com-garagem-82m2-venda-RS550000-id-2755080523/>

AMOSTRA 2

R\$ 426.000,00



Endereço
Rua C55, 451 , Setor Sol Nascente

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 82,00	Valor R\$ 426.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.195,12
--------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-setor-sudoeste-bairros-goiania-com-garagem-82m2-venda-RS426000-id-2753074195/>

AMOSTRA 3

R\$ 481.000,00



Endereço
Rua C48, 249 , Setor Sudoeste

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 71,00	Valor R\$ 481.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.774,65
--------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente 16	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-setor-sudoeste-bairros-goiania-com-garagem-71m2-venda-RS481000-id-2753074199/>

AMOSTRA 4

R\$ 480.000,00



Endereço
Rua C48, 249 , Setor Sudoeste

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 70,00	Valor R\$ 480.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.857,14
--------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-setor-sudoeste-bairros-goiania-com-garagem-70m2-venda-RS480000-id-2754246121/>

AMOSTRA 5

R\$ 520.000,00



Endereço
Rua C48, 01 , Setor Sudoeste

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 71,00	Valor R\$ 520.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.323,94
--------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente 16	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-setor-sudoeste-bairros-goiania-com-garagem-71m2-venda-RS520000-id-2754559849/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	III

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	82,00	R\$ 6.707,32	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 6.157,32
2	82,00	R\$ 5.195,12	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.769,12
3	71,00	R\$ 6.774,65	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 6.280,10
4	70,00	R\$ 6.857,14	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 6.294,85
5	71,00	R\$ 7.323,94	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 6.789,29
													R\$ 6.571,63	R\$ 6.058,14

F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação), F3 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.058,14	R\$ 4.240,70	R\$ 7.875,58

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.058,14	R\$ 5.538,02	R\$ 6.578,26

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
760.1468	12.5475	1.53	0.1717

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
79,07	R\$ 6.058,14	R\$ 479.016,93

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 479.016,93
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 383.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 479.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Avaliação válida para o Apartamento 203, situado no 2º andar, integrante do Condomínio Residencial Thalia, situado à R. C-55, nº S/N, St. Sudoeste,, Município de Goiânia - GO.
 Coordenadas: 16°41'26.7"S 49°17'47.4"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 210.737 do Registro de Imóveis de Goiânia- GO e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O apartamento possui área de 79,07m²,e fração ideal de 10,2277% Consta 01 vaga de garagem vinculada a matricula.

Foi realizada apenas vistoria externa. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matricula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de calculo foram utilizadas as áreas e demais informações conforme matricula. Não foram fornecidas informações na portaria acerca da ocupação do apartamento.

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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 12 de Novembro de 2024



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 avaliando



Fachada avaliando



Placa de endereço avaliando



Nome do condomínio



Medidores do condomínio



Logradouro



Vizinho direita



Vizinho direita



Vizinho esquerda



Vizinho esquerda



Vizinho frente



Vizinho frente