

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010271548	Data Solicitação 15/04/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente VICTORIA GABRIELA SANTOS CHARTIER		CPF/CNPJ 024.187.801-20

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida T 15	Número sn	Complemento Apt. 101, Box 05, Edifício Barramares	
Bairro Setor Bueno	Município Goiânia	UF GO	CEP 74230010
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 93804, 93805	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Goiania\GO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA PRIVATIVA 107,98m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 6.611,76/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 714.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 500.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

01 - Tipo de imóvel analisado	02 - Tipo de habitação
03 - Índice de Ocupação do imóvel	04 - Usos do imóvel (em anos)
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do imóvel
07 - Padrão de Acabamento do imóvel	08 - Usos do imóvel
09 - Fechamento das Fendas	10 - Nº de Paralelos da Unidade
11 - Nº de Banheiros	12 - Nº de Dormitórios
13 - Nº de Vagas Cobertas	14 - Nº de Vagas Descobertas
15 - Nº de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
17 - Esquadrias	18 - Área Privada (em m²)
19 - Área Construída (em m²)	20 - Área Total (em m²)
21 - Área Aterrada (em m²)	22 - Área não Aterrada (em m²)
23 - Floor do imóvel	
24 - Conexão	

Tipos de conexão	Quantidade	Acabamento geral	Acabamento parede	Acabamento forquilha
VICTORIA INTERNA	VICTORIA EXTERNA	VICTORIA EXTERNA	VICTORIA EXTERNA	VICTORIA EXTERNA

CONDICIONAMENTO

01 - Nº Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - Nº Total de Unidades	04 - Nº de Elevadores
05 - Valor de Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Verificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso de Edifício
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
11 - Instalação	
12 - Vigância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
03 - Tipo de Paving/Revestimento	04 - Resíduos
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
07 - Valor das Imóveis da Região	08 - Área Aterrada
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
11 - Loteira do Bairro	12 - Perfil construtivo predominante na Região
13 - Fatores Valorizantes	
14 - Fração Ideal (em %)	

CONCLUSÃO

01 - Tipo de Acompanhante	02 - Nome Acompanhante
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais

Não foi realizada a vistoria externa do imóvel, pois o mesmo encontra-se em área coberta por uma estrutura de concreto armado, sendo impossível a realização de vistoria externa. Foi realizada laudo de 2021, sem comentários.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.202.000,00
AMOSTRA 2	R\$ 1.200.000,00
AMOSTRA 3	R\$ 1.400.000,00
AMOSTRA 4	R\$ 1.400.000,00
AMOSTRA 5	R\$ 550.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

REVISÃO	Grav de período	Grav de funcionamento											
Comparativo entre as marcos	M	M											
CÁLCULO DE AJUSTADORES													
Ano (m)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAX	SAK	Valor homog. (R\$/m²)
1	100,00	R\$ 174,26	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 174,26
2	100,00	R\$ 174,26	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 174,26
3	100,00	R\$ 174,26	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 174,26
4	100,00	R\$ 174,26	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 174,26
5	100,00	R\$ 174,26	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 174,26
													R\$ 174,26
F1 (Diferença F2/F1) (Fator de Ajustamento); F2 (Estado de Conservação)													
HOMOGENEIZAÇÃO													
Nº elementos	Valor ajustado/m²	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)										
1	R\$ 6.811,76	R\$ 4.428,23	R\$ 8.205,29										
SOMAMENTO													
Nº elementos	Valor ajustado/m²	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)										
1	R\$ 6.811,76	R\$ 4.428,23	R\$ 7.805,22										
DETALHAMENTO DOS VALORES													
Área avaliada (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	Valor total (R\$)											
100,00	R\$ 6.811,76	R\$ 713.877,44											
MATEIRIAS													
Materiais	Valor	Fator de Liquidação	Valor de Liquidação										
1000	100,00	0,000	100,00										
1001	100,00	0,000	100,00										
QUADRO DE RESUMO													
Valor de avaliação	R\$ 713.877,44												
Fator de liquidação	0,7000												
Valor de venda líquida	R\$ 500.714,21												
AVALIAÇÃO FINAL													
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 714.000,00												

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 18 de Junho de 2025

Cláudio Augusto
040091190

Declaramos que não houve interesse direto ou indireto no imóvel ou na prestação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas de avaliação adotadas para a produção do Laudo de Avaliação, normas ABNT e ISO/IEC, e seguindo os critérios e padrões definidos pela Federação Brasileira de Avaliadores Imobiliários (FBAVI).

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL - DE USO RESTRIÇÃO - este documento contém informações pessoais e confidenciais de nossos clientes e não deve ser divulgado sem a autorização expressa do FBAVI.

A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecimento do valor de financiamento imobiliário ou estabelecimento de condições para registro em nome de nossos clientes no Banco Santander. Cabe ao proprietário verificar a validade jurídica, validade, eficácia e exatidão dos dados do imóvel.



id do condomínio



vista da fachada do condomínio



vista do logradouro



vista do logradouro