

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010344813	Data Solicitação 24/01/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente Gilcilene Meireles Lopes Ferreira	CPF/CNPJ 020.192.391-24	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua 11	Número 249	Complemento QD32 LT14R-3	
Bairro Do Turista 2ª Etapa	Município Caldas Novas	UF GO	CEP 75696118
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 128.418	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA CONSTRUÍDA
	154,43m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 3.898,41/m²
	VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
	R\$ 602.000,00
	VALOR DE VENDA FORÇADA
	R\$ 452.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
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 Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
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 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) 154.43
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 154.43
21 - Área Averbada (em m²) 154.43	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

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 Córregos/Rios

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Aeroporto
Coleta de Lixo
Parque

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

Outro - 0

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

245.45

04 - Testada/Frente (em metros)

7.81

05 - Fundos (em metros)

8.56

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

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 - 0

02 - Nome Acompanhante Vistoria

0

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Vistoria e avaliação conduzidas por aspecto externo, de acordo com solicitado. Imóvel localizado com auxílio do laudo anterior, visto que a identificação numérica encontra-se danificada no local e endereço cadastrado em sistema estava incompleto. Imóvel encontra-se a aproximadamente 75m de oficina mecânica, portanto LIC foi anexado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 650.000,00



Endereço
Rua 14, S/N, 0/0 , do Turista 2ª Etapa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
135,00	R\$ 650.000,00

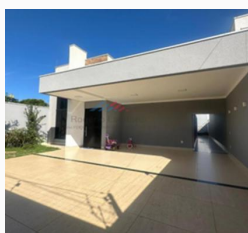
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Alto	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
230,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-nova-com-hidro-massagem-para-venda-em-caldas-2983019866.html>

AMOSTRA 2

R\$ 780.000,00



Endereço
Rua 18, S/N, 0/0 , do Turista 2ª Etapa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
170,00	R\$ 780.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Alto	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
280,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/commerce/listing/807207334833317/?media_id=0&ref=share_attachment

AMOSTRA 3

R\$ 870.000,00



Endereço
Rua 1, 0/0 , do Turista 2ª Etapa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
177,00	R\$ 870.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Alto	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
315,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/commerce/listing/881348737439842/?media_id=1&ref=share_attachment

AMOSTRA 4

R\$ 850.000,00



Endereço
Rua 25, S/N, 0/0 , do Turista 2ª Etapa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
196,00	R\$ 850.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
328,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/explore-a-oportunidade-de-adquirir-uma-residencia-2988335311.html>

AMOSTRA 5
R\$ 580.000,00


Endereço
Rua 30, S/N, 0/0 , do Turista 2ª Etapa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
148,00	R\$ 580.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
275,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/commerce/listing/382925171447297/?media_id=0&ref=share_attachment

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	135,00	R\$ 4.814,81	0,95	0,85	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 3.887,96
2	170,00	R\$ 4.588,24	0,95	0,85	1,00	1,02	1,00	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 3.792,18
3	177,00	R\$ 4.915,25	0,95	0,85	1,00	1,05	0,95	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 3.969,06
4	196,00	R\$ 4.336,73	0,95	1,00	1,00	1,05	0,95	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.119,89
5	148,00	R\$ 3.918,92	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.722,97
		R\$ 4.514,79												R\$ 3.898,41

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.898,41	R\$ 2.728,89	R\$ 5.067,94

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.898,41	R\$ 3.792,29	R\$ 4.004,54
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
155.0957	3.9784	1.53	0.0544

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
154,43	R\$ 3.898,41	R\$ 602.032,11

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 602.032,11
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 452.000,00

AValiação FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 602.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Goiânia, Sexta-feira, 21 de Fevereiro 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



FACHADA



FACHADA/VIZINHOS



VISTA DA RUA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA ILEGÍVEL



VISTA DA RUA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA DO VIZINHO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA DO VIZINHO