

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010322422	Data Solicitação 01/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente SANTIAGO ANDRADE ROCHA	CPF/CNPJ 913.690.881-91	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua 22	Número 243	Complemento LT 1-A QD N RESIDENCIAL ALEMANHA II, CASA Z	
Bairro Jardim Europa	Município Itumbiara	UF GO	CEP 75514148
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 24.356	Núm. Registro de Imóveis 02.784-7	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
150,00m²	68,50m²
R\$ 677,40/m²	R\$ 1.967,69/m²
R\$ 101.610,40	R\$ 134.786,90
VALOR DE MERCADO	
R\$ 236.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 165.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Casa	Condomínio
03 - Indicío de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Desabitado	5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Baixo	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
1	2
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
1	1
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
2	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	80,00
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	80,00
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
68,50	11,50
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

R\$ 0,00	
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura TV a Cabo TV Satélite	
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 Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Novo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	
TERRENO	

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 150,00	04 - Testada/Frente (em metros) 5,00
05 - Fundos (em metros) 5,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	08 - Fração ideal (em %) 2,77
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 No ato da vistoria a área construída foi estimada em 80,00m², divergente do que consta na matrícula (68,50m²).
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 80,00m², divergente do que consta no IPTU (68,50m²).
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria SANTIAGO

Nome do Condomínio: Residencial Alemanha II. Dados do Vistoriador: Nome: Vanessa Campelo; CAU/CREA: 249464-7; Data da Vistoria: 03/07/2025. Dados do Acompanhante: Nome: SANTIAGO ; Contato: (64) 9280-3002; Tipo de Acompanhante: Proprietário / Construtora. O imóvel é composto por: 1 Sala de Estar / Visitas, 2 Dormitório, 1 Cozinha, 1 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Coberta, 2 Vagas. Para efeito de cálculo foi utilizado a área documentada, área estimada de 80,00 m², se fosse utilizada a área estimada o valor da avaliação seria estimado em R\$ 259.000,00.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 290.000,00
	Endereço RUA TIMBIRAS, 0 , Afonso Pena				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	2	3	
	Área privativa	Valor			
	82,00	R\$ 290.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	30	Baixo	Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia			
180,00	Médio	Terreno Plano			
URL					
https://www.vigaimoveis.com.br/imovel/casa-itumbiara-2-quartos-82-m/CA1089-VIGD?from=sale					
AMOSTRA 2					R\$ 420.000,00
	Endereço Rua Bandeirantes, 0 , Jardim América				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	1	1	
	Área privativa	Valor			
	130,00	R\$ 420.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	5	Baixo	Nova/Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia			
221,00	Médio	Terreno Plano			
URL					
https://www.vigaimoveis.com.br/imovel/casa-itumbiara-3-quartos-130-m/CA0578-VIGD?from=sale					
AMOSTRA 3					R\$ 395.000,00
	Endereço RUA MAIA, 0 , Afonso Pena				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	1	3	
	Área privativa	Valor			
	100,00	R\$ 395.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	1	Baixo	Nova(até 5 anos)		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia			
180,00	Médio	Terreno Plano			
URL					
https://www.vigaimoveis.com.br/imovel/casa-itumbiara-3-quartos-100-m/CA0996-VIGD?from=sale					
AMOSTRA 4					R\$ 470.000,00
	Endereço RUA CAETÉS, 0 , Afonso Pena				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	2	0	
	Área privativa	Valor			
	180,00	R\$ 470.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	35	Baixo	Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia			
360,00	Médio	Terreno Plano			
URL					
https://www.vigaimoveis.com.br/imovel/casa-itumbiara-3-quartos-220-m/CA0709-VIGD?from=sale					
AMOSTRA 5					R\$ 400.000,00
	Endereço RUA KRAOS, 0 , Afonso Pena				
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Terreno - Lote	R\$ 400.000,00			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	5	Regular	70	7,14	0,025	20	0,050	
1	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259	
2	5	Nova/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033	
3	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006	
4	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313	
5								

3	1	Novate (anos)	70	40,00		20	0,000
4	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
5							



Fachada



Identificação Numérica



Medidor



Medidor



Vista da Rua



Vista da Rua



Garagem



Garagem



Garagem



Sala de Estar



Sala de Estar



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Quintal



Área de Serviços



Área de Serviços



Área de Serviços



Corredor



Banheiro



Banheiro



Dormitório 1



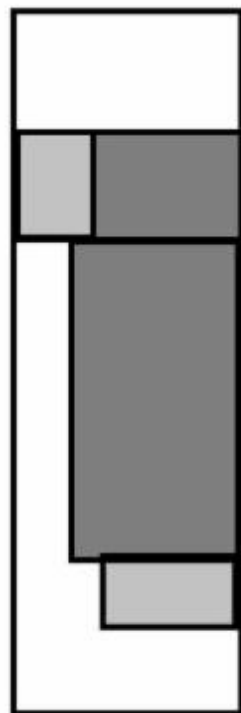
Dormitório 1



Dormitório 2



Dormitório 2

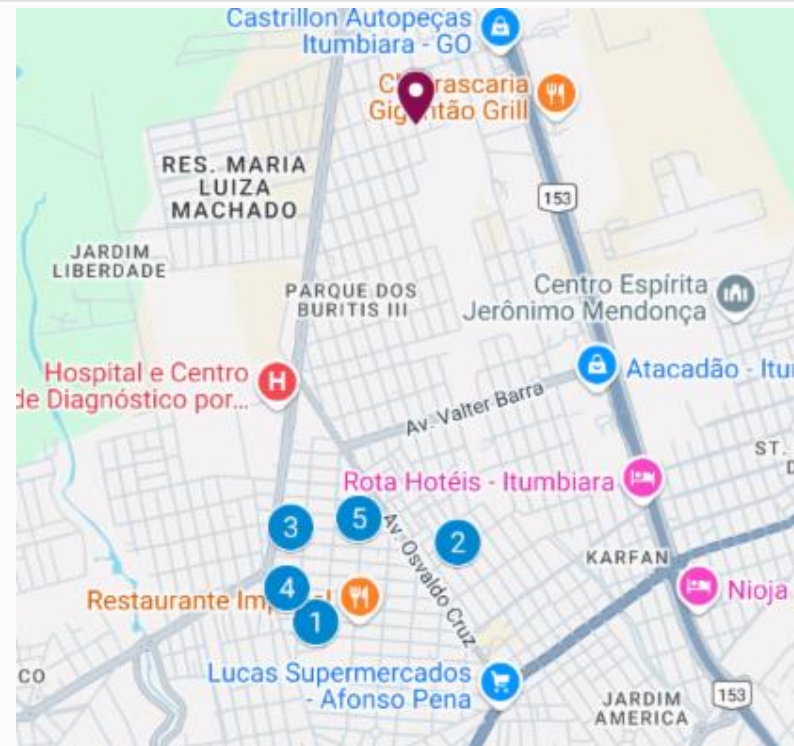


a.t:180 m²

a.c: 80m²

sendo cob. leve:12+7 m² aprox.

Croqui



Mapa - Av x Elem



Mapa - Av