

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010369787	Data Solicitação 04/11/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente DONIZETE ALBERGHINI DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 798.466.619-91	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Bruxelas	Número 616	Complemento QD: 14, LT: 176	
Bairro Vila Brasília	Município Iporá	UF GO	CEP 76202662
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 7.209	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE IPORÁ - GO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 443.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 310.000,00

QUESTIONÁRIO

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)

15

05 - Ano Construção

-

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

1

11 - N° de Banheiros

1

12 - N° de Dormitórios

1

13 - N° de Vagas Cobertas

1

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

1

16 - Fachada Principal

Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

250,65

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

250,65

21 - Área Averbada (em m²)

250,65

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Cômodos

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

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
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

Antigo

11 - Limites do Bairro

-

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

300,00

04 - Testada/Frente (em metros)

10,00

05 - Fundos (em metros)

10,00

06 - Lado Direito (em metros)

30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30,00

08 - Fração ideal (em %)

100,00

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?

Não

07 - Observações

Trata-se de imóvel isolado.

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 450.000,00



Endereço

Rua João Teodoro, 1102 , Estrela do Norte

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

3

Área privativa

157,50

Valor

R\$ 450.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

400,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

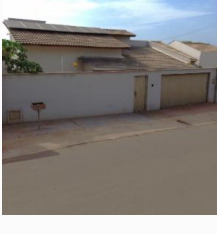
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-oliveiras-bairros-ipora-com-garagem-158m2-venda-RS450000-id-2812398029/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R\$ 400.000,00



Endereço

Rua Alvorada, 115 , Jardim Novo Horizonte II

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

160,00

Valor

R\$ 400.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

450,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.embralotes.com.br/imovel/casa-jardim-novo-horizonte-ii-ipora-code-49

AMOSTRA 3

R\$ 500.000,00



Endereço

Avenida São João, 719 , Bela Vista

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

3

Área privativa

200,00

Valor

R\$ 500.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.embralotes.com.br/imovel/casa-4-quartos-bela-vista-ipora-3-vagas-code-47

AMOSTRA 4

R\$ 290.000,00



Endereço

Rua Cacheiro, s/n , Parque das Estrelas

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

128,00

Valor

R\$ 290.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

187,50

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://go.mgfmoveis.com.br/vende-se-casa-venda-go-ipora-se-casa-pq-das-estrelas-ipora-go-3-302307477

AMOSTRA 5

R\$ 430.000,00



Endereço

Rua José Veríssimo, 168 , Vila Ferreira

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

172,00

Valor

R\$ 430.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

htps://go.mgfmoveis.com.br/vendese-casa-em-iporago-venda-go-ipora-reformada-habitadaendereco-rua-301676428

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 443.000,00

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda forçada

R\$ 310.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 443.000,00

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 7.209 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Iporá - GO: Terreno com 300,00 m² e Construção com 250,65 m².
-Informações extraídas do IPTU nº 0001.0014.0031.0100.0001 : Terreno com 300,00m² e Construção com 250,65m².
-Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 250,65m² e área de terreno de 300,00 m²
-Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$60.000,00.

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliado, que variam de R\$2.200,00 a R\$2.900,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 10 de Fevereiro de 2026



Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

■ 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Identificação avaliando



Vista da via



Vista da via

OS: 0010369787

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Avenida Bruxelas, 616

Andar:

Complemento: QD: 14, LT: 176

CEP: 76202-662

Bairro: Vila Brasília

Cidade: Iporá - GO

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: D

AvaliaçãoÁrea (m^2): 250,63Unitário ($R\$/m^2$): 1.766,79Valor ($R\%$): 442.809,84Valor adotado ($R\%$):
443.000,00

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua João Teodoro, 1102				
CEP: 76204-110		Bairro: Estrela do Norte		Cidade: Iporá - GO
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Awm Imóveis		Contato:	Telefone: (62) 3089-2100	
Área Construída: 157,50 m²		Data: 12/11/2025	Valor: R\$ 450.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cTN3gDN3ITM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Alvorada, 115				
CEP: 76204-496		Bairro: Jardim Novo Horizonte II		Cidade: Iporá - GO
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: embralotes		Contato:	Telefone: (64) 9811-76896	
Área Construída: 160,00 m²		Data: 12/11/2025	Valor: R\$ 400.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gTN3gDN3ITM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Avenida São João, 719				
CEP: 76204-426		Bairro: Bela Vista		Cidade: Iporá - GO
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: embralotes		Contato:	Telefone: (64) 9811-76896	
Área Construída: 200,00 m²		Data: 12/11/2025	Valor: R\$ 500.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kTN3gDN3ITM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Cacheiro, s/n				
CEP: 76204-628		Bairro: Parque das Estrelas		Cidade: Iporá - GO
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
Imobiliária: Eliane Acrísio		Contato:	Telefone: (64) 9990-52401	
Área Construída: 128,00 m²		Data: 12/11/2025	Valor: R\$ 290.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AjN3gDN3ITM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua José Veríssimo, 168				
CEP: 76202-222		Bairro: Vila Ferreira		Cidade: Iporá - GO
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Gabriel C		Contato:	Telefone: (64) 9841-59469	
Área Construída: 172,00 m²		Data: 12/11/2025	Valor: R\$ 430.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=EjN3gDN3ITM				

Cálculo do Valor do Imóvel

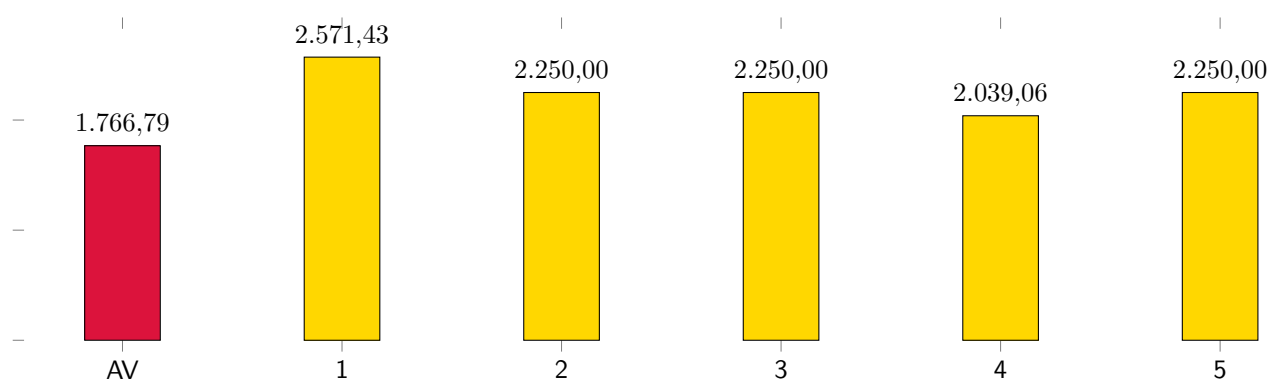
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	450.000,00	157,50	0,9	2.571,43	90	0,9164	0,9146	0,9436	0,9206	1,0000	1,0000	-740,20	1.831,23	0,7121	1.831,23
2	400.000,00	160,00	0,9	2.250,00	90	0,9164	1,0000	0,9454	0,9103	1,0000	1,0000	-493,77	1.756,23	0,7805	1.756,23
3	500.000,00	200,00	0,9	2.250,00	90	0,9164	1,0000	0,9451	0,9561	1,0000	1,0000	-391,38	1.858,62	0,8261	1.858,62
4	290.000,00	128,00	0,9	2.039,06	90	0,8445	1,0000	0,9194	0,9780	1,0000	1,0000	-494,41	1.544,65	0,7575	1.544,65
5	430.000,00	172,00	0,9	2.250,00	90	0,9164	1,0000	0,9540	0,9404	1,0000	1,0000	-406,79	1.843,21	0,8192	1.843,21
AV		250,63													1.766,79

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
1.766,79	130,39	2.296,82	1.236,75	7,38	10,12	442.809,84

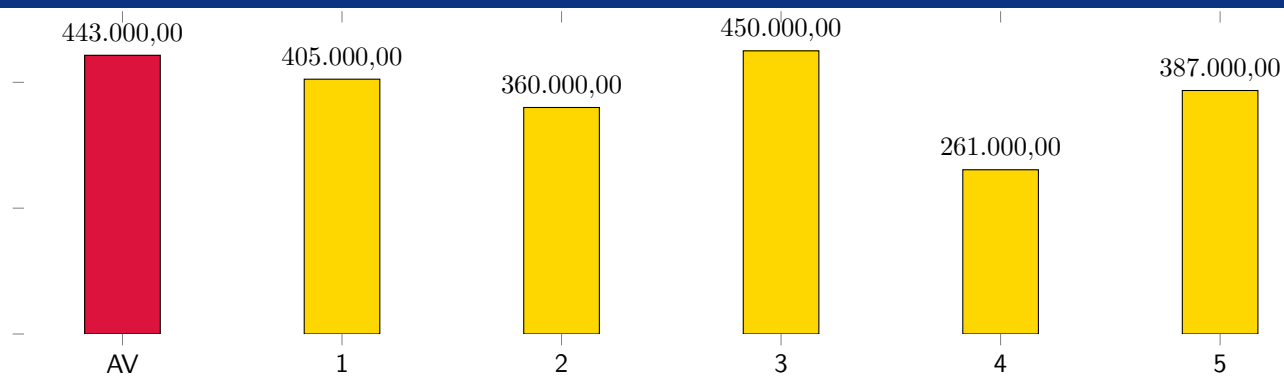
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 443.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta