LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAJ1092
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010438772**	**30/01/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
Welder Lopes Santiago		**407.454.478-48**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Joaquim Nabuco	**047**	**Apto 701 (Cobertura Duplex), Res. Monte Sinai**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Termal	**Caldas Novas**	**GO**	**75680076**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Apartamento	**62.283**	**1**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

293,34m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.513,72/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 1.031.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 773.000,00

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)
15

05 - Ano Construção
2010

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
2

11 - N° de Banheiros
5

12 - N° de Dormitórios
4

13 - N° de Vagas Cobertas
2

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
293.34

19 - Área Comum (em m²)
24.99

20 - Área Total (em m²)
318.33

21 - Área Averbada (em m²)
293.34

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
0

02 - Unidades por Andar
0

03 - N° Total de Unidades
0

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
0

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal-alto

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Interfone
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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 - Fração ideal (em %)
6.72

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?
Não

03 - Observações
IPTU não fornecido.

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
Sim

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Não

06 - Observações
IPTU não fornecido.

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 habitalidade?

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

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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 1.300.000,00

Endereço
Rua Coronel Cirilo Lopes de Morais, 235 - Residencial Aliança, 0/0 , Itanhangá I

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
312,00	**R$ 1.300.000,00**	**R$ 4.166,67**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Alto**	**Nova|Regular**	

URL
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/cobertura-duplex-para-venda-localizada-em-caldas-2986881153.html

AMOSTRA 2 — R$ 600.000,00

Endereço
Rua Machado de Assis, 12 - Cond. Res. Kanaxuê, 0/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
144,00	**R$ 600.000,00**	**R$ 4.166,67**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular|Reparos simples**	

URL
https://www.facebook.com/commerce/listing/985083753239090/?media_id=0&ref=share_attachment&locale=pt_BR

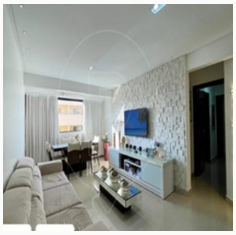
AMOSTRA 3 — R$ 998.000,00

Endereço
Av. Cel Cirilo Lopes de Morais, 648 - Ed. Costa Rica, 0/0 , do Turista I

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**4**	**1**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
213,99	**R$ 998.000,00**	**R$ 4.663,77**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Alto**	**Regular|Reparos simples**	

URL
https://bbarbosaimoveis.com.br/imovel/apartamento-cobertura-duplex-para-venda-e-aluguel-em-turista-i-caldas-novas-go/129

AMOSTRA 4 — R$ 750.000,00



Endereço
Rua Machado de Assis, 461 - Residencial Saint Paul, 0/0 , Termal

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
139,00	**R$ 750.000,00**	**R$ 5.395,68**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Alto**	**Nova|Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-termal-bairros-caldas-novas-com-garagem-139m2-venda-RS750000-id-2730285459/

AMOSTRA 5 — R$ 689.000,00

Endereço
Rua Coronel Cirilo Lopes de Morais, S/N - Cond. Res. Athenas, 0/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
145,00	**R$ 689.000,00**	**R$ 4.751,72**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Alto**	**Regular|Reparos simples**	

URL
https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-a-venda-no-centro-caldas-novas-go/2995321758

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	312,00	R$ 4.166,67	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	-	-	-	0,900	S	R$ 3.375,00
2	144,00	R$ 4.166,67	0,90	1,00	1,10	1,00	0,90	0,95	-	-	-	0,950	S	R$ 3.562,50
3	213,99	R$ 4.663,77	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	-	-	-	0,850	S	R$ 3.567,78
4	139,00	R$ 5.395,68	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,95	-	-	-	0,750	S	R$ 3.642,08
5	145,00	R$ 4.751,72	0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	-	-	-	0,800	S	R$ 3.421,24
		R$ 4.628,90												**R$ 3.513,72**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.513,72**	**R$ 2.459,61**	**R$ 4.567,84**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.513,72**	**R$ 3.437,55**	**R$ 3.589,90**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
111.3276	**3.1684**	**1.53**	**0.0434**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
293,34	**R$ 3.513,72**	**R$ 1.030.715,33**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.030.715,33**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 773.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.031.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Sexta-feira, 14 de Março 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/VISTA DA RUA

IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

FACHADA

VISTA DA RUA/FACHADA