

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010458182	Data Solicitação 18/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Wesllianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 5070404459
Proponente Elizeu De Paiva Garcez Filho	CPF/CNPJ 705.603.601-50	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Perimetral Oeste	Número SN	Complemento QD: 12 LT: 14	
Bairro Jardim Bonanza	Município Goiânia	UF GO	CEP 74463840
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 64.373	Núm. Registro de Imóveis R.I. DA 2ª	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
559,70m²	229,00m²
R\$ 407,17/m²	R\$ 4.356,03/m²
R\$ 227.891,67	R\$ 997.531,69
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.225.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 858.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		20		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
2		4		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
2		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
2		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		229,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		229,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
229,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		1	Vistoria externa	Vistoria externa
				Acabamento forro/teto
				Vistoria externa

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 Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Irregular		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
559,70		15,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
15,00		37,32		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
37,31		100,00		

03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	
Sim		Não	
05 - Observações		06 - O imóvel possui vaga de garagem?	
No ato da vistoria a área construída foi estimada em 229,00m², divergente do que consta no IPTU (346,08m²).		Sim	
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?		08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	
Sim		Sim	
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	
Sim		Sim	
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		12 - O imóvel possui características uni-familiares?	
Sim		Sim	
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	
Sim		Sim	
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	
Sim		Sim	
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?			
Não			
CONCLUSÃO			
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria	

03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Dados do Vistoriador: Nome: Cecilia Ferreira Silva; CAU/CREA: 1020413204D-GO; Data da Vistoria: 22/07/2025.	

AMOSTRAS	
AMOSTRA 1	R\$ 500.000,00

AMOSTRAS

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164									
1	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006									
2	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006									
3																
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	229,00	R\$ 1.960,99	2,66	0,164	R\$ 4.356,03	R\$ 997.531,69										
1	107,00	R\$ 1.960,99	1,90	0,006	R\$ 3.709,37	R\$ 396.902,95										
2	158,00	R\$ 1.960,99	1,50	0,006	R\$ 2.917,99	R\$ 461.042,17										
3																
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	182,00	R\$ 103.097,05	R\$ 566,47	1,00	0,95	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,870	S	R\$ 468,19
2	300,00	R\$ 138.957,83	R\$ 463,19	1,00	0,95	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,930	S	R\$ 409,23
3	300,00	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,95	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	-	1,040	S	R\$ 329,33
4	282,00	R\$ 130.000,00	R\$ 460,99	1,00	0,95	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,920	S	R\$ 402,91
5	360,00	R\$ 170.000,00	R\$ 472,22	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,950	S	R\$ 426,18
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra I), F6 (Fator Extra II), F7 (Fator Extra III), F8 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 407,17		R\$ 285,02				R\$ 529,32									
SANEAMENTO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 407,17		R\$ 372,67				R\$ 441,66									
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade									
50.4114	12.381		1.53				0.1694									
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)		Valor parcial (R\$)												
559,70		R\$ 407,17		R\$ 227.891,67												
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)		Valor parcial (R\$)												
229,00		R\$ 4.356,03		R\$ 997.531,69												
QUADRO DE RESUMO																
Valor de avaliação				R\$ 1.225.423,37												
Fator de ajuste do mercado				1.0												
Valor de avaliação ajustado				R\$ 1.225.000,00												
Fator de liquidez				0.7000												



FACHADA



LOGRADOURO LADO DIREITO



LOGRADOURO LADO ESQUERDO



ENDEREÇO



LOTE VIZINHO



LT 16



LT 16



LOTE VIZINHO



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



CROQUI DAS AMOSTRAS