

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010365514	Data Solicitação 04/11/2024
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente CARLOS AUGUSTO COSTA CAMPOS	CPF/CNPJ 068.359.526-10	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Valdecir da Costa Vale	Número 187	Complemento Lote 29, Quadra 22	
Bairro Residencial Curva do Rio	Município Unai	UF MG	CEP 38620898
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 47779	Núm. Registro de Imóveis CRI de Unai	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

300,00m²

R\$ 508,47/m²

R\$ 152.541,36

ÁREA CONSTRUÍDA

140,67m²

R\$ 3.913,85/m²

R\$ 550.561,34

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 703.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 527.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
05 - Ano Construção 2023	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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 140.67
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 140.67
21 - Área Averbada (em m²) 140.67	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

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

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
Coleta de Lixo
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Menos 25%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Em Desenvolvimento

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)

300

04 - Testada/Frente (em metros)

12

05 - Fundos (em metros)

12

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

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 encontra-se a aproximadamente 90m de curso d'água/área verde.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 320.000,00



Endereço
Rua L, S/N, 0/0 , Residencial Curva do Rio

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 320.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
525,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.terrafertilimobiliaria.com.br/imovel/terreno-unai-525-m/TE0040-TFUU?from=sale>

AMOSTRA 2

R\$ 272.420,00



Endereço
Rua D, S/N, 0/0 , Residencial Curva do Rio

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 272.420,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
525,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.terrafertilimobiliaria.com.br/imovel/terreno-unai-525-m/TE0025-TFUU?from=sale>

AMOSTRA 3

R\$ 170.000,00



Endereço
Rua E, S/N (Lote 09 da Quadra 12), 0/0 , Residencial Curva do Rio

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 170.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/groups/1540489722933455/posts/3711968329118906/?_rdr

AMOSTRA 4

R\$ 180.000,00



Endereço
Rua F, S/N, 0/0 , Residencial Curva do Rio

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 180.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/commerce/listing/478215168567515/?ref=share_attachment

AMOSTRA 5

R\$ 160.000,00



Endereço
Rua Delvito Alves da Silva Neto, S/N, 0/0 , Residencial Curva do Rio

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 160.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/commerce/listing/1218478076032601/?ref=share_attachment

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Método Evolutivo

Grau de precisão
II

Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	1	Regular	70	1,43	0,025	10	0,029
1							
2							
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	140,67	R\$ 4.030,00	1,00	0,029	R\$ 3.913,85	R\$ 550.561,34
1						
2						
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	525,00	R\$ 320.000,00	R\$ 609,52	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 576,00
2	525,00	R\$ 272.420,00	R\$ 518,90	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 490,36
3	300,00	R\$ 170.000,00	R\$ 566,67	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 510,00
4	300,00	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 486,00
5	300,00	R\$ 160.000,00	R\$ 533,33	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 480,00

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 508,47	R\$ 355,93	R\$ 661,01

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 508,47	R\$ 481,52	R\$ 535,42
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
39.3897	7.7467	1.53	0.106

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
300,00	R\$ 508,47	R\$ 152.541,36
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
140,67	R\$ 3.913,85	R\$ 550.561,34

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 703.102,70
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 703.000,00
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 527.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 703.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Segunda-feira, 11 de Novembro de 2024

Vitor Vidal Cabero

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



VISTA DA RUA



FACHADA/VISTA DA RUA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VIZINHO



FACHADA/VISTA DA RUA