

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010452429	Data Solicitação 02/05/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente FABRICIO RIBEIRO DANTAS		CPF/CNPJ 083.550.406-94

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alarico Novais	Número 187	Complemento	
Bairro Lagoa Azul II	Município Ituiutaba	UF MG	CEP 38307506
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 27.882	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI ITUIUTABA - MG	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

210,00m²

R\$ 358,08/m²

R\$ 75.196,80

ÁREA CONSTRUÍDA

76,78m²

R\$ 847,79/m²

R\$ 65.093,16

VALOR DE MERCADO

R\$ 140.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 105.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO																																				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado																																			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 40																																			
05 - Ano Construção 1990	06 - Estado de Conservação do Imóvel Ruim																																			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	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 2																																			
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0																																			
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura																																			
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 76.78																																			
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 76.78																																			
21 - Área Averbada (em m²) 76.78	22 - Área não Averbada (em m²) 0																																			
23 - Face do Imóvel Oeste																																				
24 - Cômodos																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GARAGEM</td> <td>1</td> <td>CIMENTADO</td> <td>PINTURA</td> <td>TELHA METÁLICA</td> </tr> <tr> <td>SALA</td> <td>1</td> <td>REV CER</td> <td>PINTURA</td> <td>PVC</td> </tr> <tr> <td>COZINHA</td> <td>1</td> <td>REV CER</td> <td>REV CER;PINTURA</td> <td>PVC</td> </tr> <tr> <td>VARANDA/ÁREA DE SERVIÇO</td> <td>1</td> <td>CIMENTADO</td> <td>PINTURA</td> <td>TELHADO APARENTE</td> </tr> <tr> <td>DORMITÓRIO</td> <td>2</td> <td>REV CER</td> <td>PINTURA</td> <td>PVC</td> </tr> <tr> <td>BANHEIRO SOCIAL</td> <td>1</td> <td>REV CER</td> <td>REV CER</td> <td>PVC</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	GARAGEM	1	CIMENTADO	PINTURA	TELHA METÁLICA	SALA	1	REV CER	PINTURA	PVC	COZINHA	1	REV CER	REV CER;PINTURA	PVC	VARANDA/ÁREA DE SERVIÇO	1	CIMENTADO	PINTURA	TELHADO APARENTE	DORMITÓRIO	2	REV CER	PINTURA	PVC	BANHEIRO SOCIAL	1	REV CER	REV CER	PVC	
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto																																
GARAGEM	1	CIMENTADO	PINTURA	TELHA METÁLICA																																
SALA	1	REV CER	PINTURA	PVC																																
COZINHA	1	REV CER	REV CER;PINTURA	PVC																																
VARANDA/ÁREA DE SERVIÇO	1	CIMENTADO	PINTURA	TELHADO APARENTE																																
DORMITÓRIO	2	REV CER	PINTURA	PVC																																
BANHEIRO SOCIAL	1	REV CER	REV CER	PVC																																

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 Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
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 Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 210	04 - Testada/Frente (em metros) 12.75
05 - Fundos (em metros) 12	06 - Lado Direito (em metros) 15
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20	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? Não
09 - Observações Imóvel precisa de reparos referentes a pintura, conservação, infiltração, manutenção, trincas/fissuras, dentre outros.	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? Não	12 - Observações Garagem possui estrutura metálica.
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 Outros - 0	02 - Nome Acompanhante Vistoria 0
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	04 - Observações Finais Área edificada estimada no local e por imagem de satélite ficou próxima do documentado, portanto a área documentada foi utilizada para cálculo.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 120.000,00
	Endereço Rua Elias Derze, S/N, 0/0 , Lagoa Azul Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 120.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://ituiutabaimoveis.com/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-lagoa-azul-em-ituiutaba-mg/546
AMOSTRA 2	R\$ 160.000,00
	Endereço Rua Delminda alves Pereira, S/N, 0/0 , Lagoa Azul Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 160.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-ituiutaba-360-m/TE0086-IAMR
AMOSTRA 3	R\$ 150.000,00
	Endereço Rua das Verônicas, S/N, 0/0 , Cidade Jardim Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 150.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/marketplace/item/61334937745203/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A48057e69-2373-4aa2-a8f0-9486c1421dd5
AMOSTRA 4	R\$ 115.000,00
	Endereço Rua Flor de Maio, S/N, 0/0 , Cidade Jardim Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 115.000,00 Área do terreno 270,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.igimobiliariasitba.com.br/imovel/terreno-ituiutaba-270-m/TE0053-TFAT?from=sale
AMOSTRA 5	R\$ 110.000,00
	Endereço Rua Hortênsia, S/N, 0/0 , Cidade Jardim Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 110.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-ituiutaba-250-m/TE0077-IAMR?from=sale

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	II	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Rollo Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	40	Reparos simples	70	57,14	0,181	10	0,494
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	76,78	R\$ 1.675,00	1,00	0,494	R\$ 847,79	R\$ 65.093,16
1						
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	300,00	R\$ 120.000,00	R\$ 400,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	0,900	S	R\$ 324,00
2	360,00	R\$ 160.000,00	R\$ 444,44	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	0,900	S	R\$ 360,00
3	300,00	R\$ 150.000,00	R\$ 500,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	0,900	S	R\$ 405,00
4	270,00	R\$ 115.000,00	R\$ 425,93	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	0,900	S	R\$ 345,00
5	250,00	R\$ 110.000,00	R\$ 440,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	0,900	S	R\$ 356,40

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Fator Extra II), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 358,08	R\$ 250,66	R\$ 465,50

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 358,08	R\$ 337,72	R\$ 378,44

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
29.7512	8.3085	1.53	0.1137

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
210,00	R\$ 358,08	R\$ 75.196,80
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
76,78	R\$ 847,79	R\$ 65.093,16

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 140.289,96
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 140.000,00
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 105.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 140.000,00
--	-----------------------

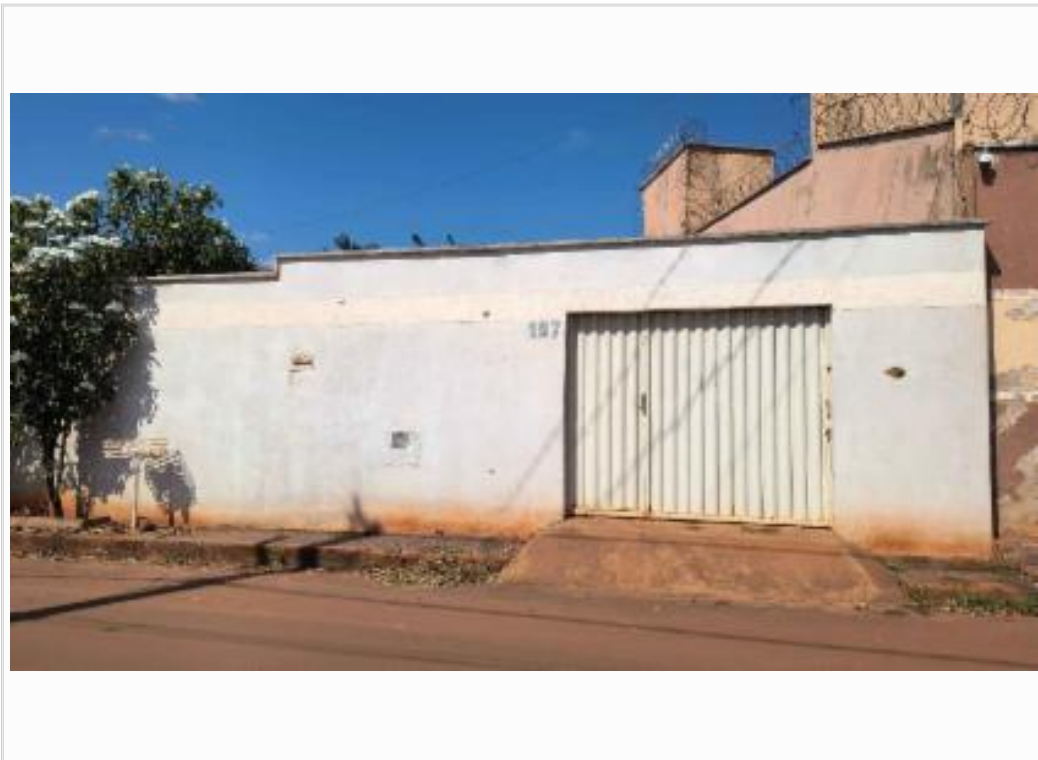
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiania, Quinta-feira, 8 de Maio 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



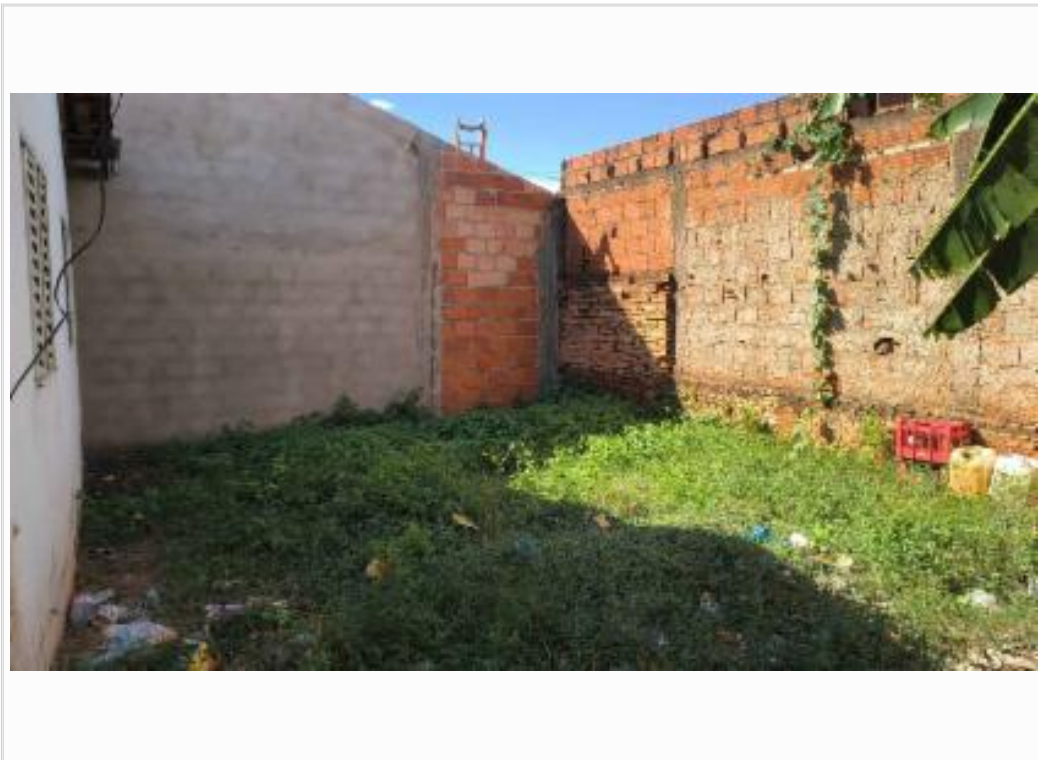
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



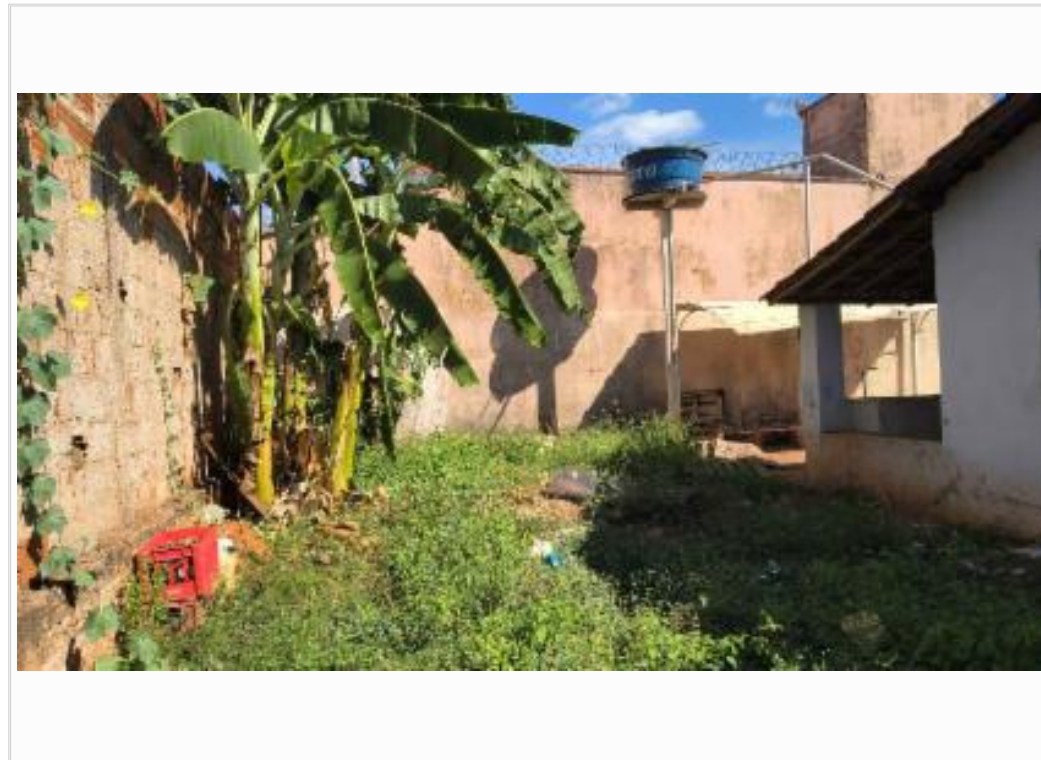
FACHADA/GARAGEM



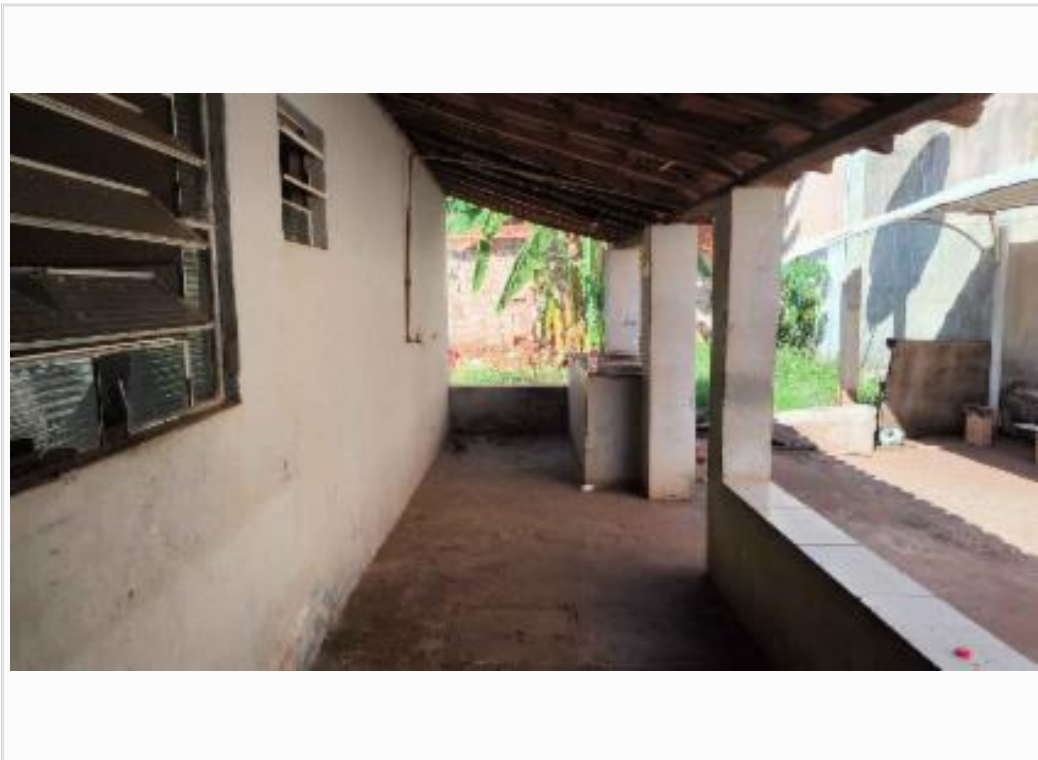
FACHADA



FUNDOS



LATERAL/FUNDOS



VARANDA/ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE SERVIÇO/VARANDA



SALA



COZINHA



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO