

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010449818	Data Solicitação 12/03/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente Joao Lucas Faria Silva	CPF/CNPJ 144.079.866-46	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Prata	Número 1892	Complemento CJ HAB. IPÊ AMARELO, THBA MG- 161237	
Bairro Ipê Amarelo	Município Frutal	UF MG	CEP 38206146
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 66.919	Núm. Registro de Imóveis 1º RGI FRUTAL/MG	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****II****TERRENO****300,00m²****R\$ 334,73/m²****R\$ 100.418,76****ÁREA CONSTRUÍDA****233,53m²****R\$ 2.357,37/m²****R\$ 550.517,01****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 651.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 488.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 2		
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 1		
11 - N° de Banheiros 0		12 - N° de Dormitórios 0		
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 1		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 233.53		
19 - Área Comum (em m²) 0		20 - Área Total (em m²) 233.53		
21 - Área Averbada (em m²) 233.53		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
0	0	0	0	0

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
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

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

300

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

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?

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 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 Vistoria e avaliação conduzidas por aspecto externo, de acordo com solicitado. Imóvel localizado com auxílio do laudo anterior fornecido, visto que possui identificação numérica (1982), porém diferente da documentada (1892); não foi anexada em sistema planta de quadra ou projeto; e não é possível utilizar limites e confrontações da documentação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 130.000,00
	Endereço Rua Pirajuba, 0/0 , Ipe Amarelo	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 130.000,00
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.facebook.com/marketplace/item/3989133798037102/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A175ff420-faf9-4eba-8085-da534631012e	
AMOSTRA 2		R\$ 95.000,00
	Endereço Rua Cataratas do Iguacu, 0/0 , Cidade das Águas	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 95.000,00
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.facebook.com/marketplace/item/1478982316131986/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Abaa222de-17a6-4f53-8c32-a61af0d882e7	
AMOSTRA 3		R\$ 115.000,00
	Endereço Av. das Américas, 0/0 , Residencial das Américas	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 115.000,00
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.facebook.com/marketplace/item/1045625233893189/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	
AMOSTRA 4		R\$ 195.000,00
	Endereço Rua das Palmas, 0/0 , Granville Casablanca	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 195.000,00
	Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.facebook.com/marketplace/item/558994503808518/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Abaa222de-17a6-4f53-8c32-a61af0d882e7	
AMOSTRA 5		R\$ 120.000,00
	Endereço Rua dos Girassóis, S/N, 0/0 , Granville Casablanca	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 120.000,00
	Área do terreno 262,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.facebook.com/bomnegocioimobiliaria/posts/pfbid02qZQKHhTZNFwqiPBnpKTigck4ktpJQ4fqcNUIX1Cg9hLCpZGNg1v1jmgbfpx3okl	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Método Evolutivo

Grau de precisão
II

Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	2	Regular	70	2,86	0,025	10	0,036
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	233,53	R\$ 2.445,00	1,00	0,036	R\$ 2.357,37	R\$ 550.517,01
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	360,00	R\$ 130.000,00	R\$ 361,11	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 325,00
2	300,00	R\$ 95.000,00	R\$ 316,67	1,00	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 313,50
3	250,00	R\$ 115.000,00	R\$ 460,00	1,00	0,90	0,95	1,00	0,80	1,00	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 310,50
4	400,00	R\$ 195.000,00	R\$ 487,50	1,00	0,90	1,05	1,00	0,85	1,00	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 394,88
5	262,00	R\$ 120.000,00	R\$ 458,02	1,00	0,90	0,95	1,00	0,85	1,00	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 329,77

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 334,73	R\$ 234,31	R\$ 435,15

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 334,73	R\$ 311,09	R\$ 358,37
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
34.5488	10.3214	1.53	0.1412

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
300,00	R\$ 334,73	R\$ 100.418,76
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
233,53	R\$ 2.357,37	R\$ 550.517,01

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 650.935,77
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 651.000,00
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 488.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 651.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Terça-feira, 18 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/IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA/VISTA DA RUA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/VIZINHOS