

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010274087	Data Solicitação 01/04/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente ANA PAULA MIGUEL	CPF/CNPJ 267.438.128-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Manoel de Freitas	Número 765	Complemento Lote 209, Quadra 2	
Bairro Chácara Alvorada	Município Poços de Caldas	UF MG	CEP 37706004
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 28.154	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI POÇOS DE	IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
	GRAU DE PRECISÃO II
	ÁREA CONSTRUÍDA 137,10m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 3.390,01/m²
	VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 465.000,00
	VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 349.000,00

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) 30
05 - Ano Construção 1990	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 2
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) 137.1
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 137.1
21 - Área Averbada (em m²) 137.1	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel
Oeste

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Parque

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**

Declive (< 10%)

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?

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

Imóvel localizado por apontamento durante a vistoria, visto que possui numeração predial no local coincidente com documentação (765), porém: quadra/lote e bairro da Certidão de Matrícula e do IPTU não conferem entre si; e confrontantes/dimensões da Certidão (lotes vizinhos laterais) aparentemente não conferem com o local (não existe vizinho esquerdo e lote não é um retângulo). Ao que tudo indica, o imóvel possui área edificada e área de terreno divergentes da documentação, porém - de acordo com o solicitado pelo contratante - apenas as áreas documentadas foram consideradas na presente avaliação. Vistoria e avaliação conduzidas por aspecto externo, de acordo com solicitado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 520.000,00



Endereço
Rua Vinícius de Moraes, S/N, 0/0 , Estância São José

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
201,00	R\$ 520.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
296,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=835236111988626&set=pcb.835236578655246>

AMOSTRA 2

R\$ 690.000,00



Endereço
Rua Dilermano Reis, S/N, 0/0 , Estância São José

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
163,78	R\$ 690.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
344,62	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.bentogoncalvesimoveis.com.br/comprar/Pocos-de-Caldas/Comercial/Padrao/Estancia-Sao-Jose/23633>

AMOSTRA 3

R\$ 320.000,00



Endereço
Rua Clementina de Jesus, S/N, 0/0 , Estância São José

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
90,00	R\$ 320.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
270,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-pocos-de-caldas-2-quartos-90-m/CA0002-FG7?from=sale>

AMOSTRA 4

R\$ 388.000,00



Endereço
Rua Lambari, S/N, 0/0 , Chácara Alvorada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
100,00	R\$ 388.000,00

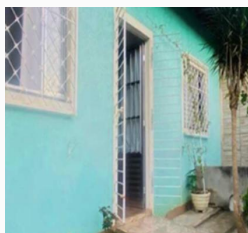
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
225,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/commerce/listing/1838726110269851/?media_id=0&ref=share_attachment

AMOSTRA 5

R\$ 500.000,00



Endereço

Rua Lambari, S/N, 0/0, Chácara Alvorada

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

1

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

196,00

Valor

R\$ 500.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular|Reparos simples

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://mg.mgmoveis.com.br/otima-opportunidade-para-compra-em-pocos-de-caldas-mg-mg-pocos-de-caldas-306796664>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

II

Grau de fundamentação

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	201,00	R\$ 2.587,06	0,95	1,15	1,11	1,05	1,00	1,00	-	-	-	1,310	S	R\$ 3.219,60
2	163,78	R\$ 4.212,97	0,95	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.802,21
3	90,00	R\$ 3.555,56	0,95	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	-	-	-	1,050	S	R\$ 3.546,67
4	100,00	R\$ 3.880,00	0,95	1,00	0,90	0,92	1,05	1,00	-	-	-	0,870	S	R\$ 3.206,82
5	196,00	R\$ 2.551,02	0,95	1,15	1,11	1,05	1,00	1,00	-	-	-	1,310	S	R\$ 3.174,74
R\$ 3.357,32														R\$ 3.390,01

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 3.390,01

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 2.373,01

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 4.407,01

SANEAMENTO

Nº elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 3.390,01

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 3.201,57

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 3.578,45

Desvio padrão

275.4027

Coef. Variação

8.124

T de Student

1.53

Intervalo Confiabilidade

0.1112

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)

137,10

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 3.390,01

Valor parcial (R\$)

R\$ 464.770,02

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 464.770,02

Fator de liquidez

0,7500

Valor de venda forçada

R\$ 349.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 465.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Goiânia, Terça-feira, 8 de Abril 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



FACHADA/VISTA DA RUA



FACHADA/VISTA DA RUA



FACHADA/VISTA DA RUA