

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010315301	Data Solicitação 23/04/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Taina Cristina Mendes Alves	CPF/CNPJ 700.089.671-05	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Sebastião Martins Borges	Número 372	Complemento QD: 10, LT: 07	
Bairro Residencial Sonho Verde	Município Itumbiara	UF GO	CEP 75534422
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 39407	Núm. Registro de Imóveis 2	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 369.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 258.000,00

QUESTIONÁRIO

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)

5

05 - Ano Construção

-

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Bom

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

2

12 - N° de Dormitórios

3

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)

128,18

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

128,18

21 - Área Averbada (em m²)

128,18

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

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

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
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

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

187,50

04 - Testada/Frente (em metros)

7,50

05 - Fundos (em metros)

7,50

06 - Lado Direito (em metros)

25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25,00

08 - Fração ideal (em %)

100,00

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 320.000,00



Endereço

Av. Marilaine Borges de Oliveira Faria, s/n , Residencial Sonho Verde

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

161,00

Valor

R\$ 320.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

250,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-itumbiara-3-quartos-161-m/CA0790-VLSD?from=sale

AMOSTRA 2

R\$ 340.000,00



Endereço

Rua Geraldo Antônio dos Santos, s/n , Residencial Sonho Verde

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

183,00

Valor

R\$ 340.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

183,25

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-itumbiara-2-quartos/CA1251-VIGD?from=sale

AMOSTRA 3

R\$ 520.000,00



Endereço

Rua Sebastião Martins Borges, s/n , Residencial Sonho Verde

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

140,00

Valor

R\$ 520.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

247,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-itumbiara-3-quartos-140-m/CA1109-VIGD?from=sale

AMOSTRA 4

R\$ 330.000,00



Endereço

Rua Rosalindo de Paiva Vieira, s/n , Jardim Leonora

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

94,00

Valor

R\$ 330.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

198,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

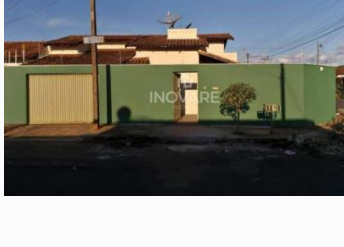
Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-94-m-por-r\$-3028675247.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5

AMOSTRA 5

R\$ 260.000,00



Endereço

Rua Rosalina Maria de Oliveira, s/n , Residencial Sonho Verde

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

83,00

Valor

R\$ 260.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

180,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-83-m-por-r\$-3028675247.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 369.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 258.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 369.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 39.407 do Registro de Imóveis de Itumbiara - GO: Terreno com 187,50 m² e Construção com 128,18 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 241.64.29.00.070.001.001: Terreno com 187,50 m² e Construção com 128,18 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 128,18 m² e área de terreno de 187,50 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$45.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.700,00 a R\$3.600,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 29 de Abril de 2026



Marcos Soubir Chebib Awad

5062265096

■ 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 avaliando, 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Identificação numérica



Vizinho frontal



Vizinho lateral esquerda



Vizinho lateral direita



Vista da rua



Vista da rua

Nº do item	Endereço	Contato	Valor de Compra/Venda (R\$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Terreno				Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nota de Localização	Esquina	Parcela do Terreno	
1	Av. Marilaine Borges de Oliveira Faria, Farias - Res. Sonho Verde, Itumbiara - GO, 75534-420	Vls Corretora Seguros e Imóveis - (64) 99677-2700	320.000,00	250,00	161,00	Baixa	0,95	1.888,20	Casa Padrão Médio (-)	1,903	15	70	c	0,878	90%	Intermediária	8,00	Não	10%	abril-26
2	Rua Geraldo Antonio dos Santos - Res. Sonho Verde, Itumbiara - GO, 75534-412	Viga Imóveis - (64) 3430-1167	340.000,00	183,25	183,00	Baixa	0,95	1.765,03	Casa Padrão Médio (-)	1,903	10	70	c	0,916	90%	Intermediária	8,00	Não	10%	abril-26
3	Rua Sebastião Martins Borges - Jardim Leonora, Itumbiara - GO, 75534-422	Viga Imóveis - (64) 3430-1167	520.000,00	247,00	140,00	Baixa	0,95	3.528,57	Casa Padrão Médio	2,154	1	70	a	0,994	90%	Intermediária	8,00	Não	10%	abril-26
4	Rua Geraldo de Paiva Vieira - Jardim Leonora, Itumbiara - GO, 75534-384	INOVARE IMOBILIÁRIA - (64) 99243-2926	330.000,00	198,00	94,00	Baixa	0,95	3.335,11	Casa Padrão Médio	2,154	1	70	a	0,994	90%	Intermediária	8,00	Não	10%	abril-26
5	Rua Rosalina Maria de Oliveira - Jardim Leonora, Itumbiara - GO, 75534-432	INOVARE IMOBILIÁRIA - (64) 99243-2926	260.000,00	180,00	83,00	Baixa	0,95	2.975,90	Casa Padrão Médio (-)	1,903	20	70	c	0,837	90%	Intermediária	8,00	Não	10%	abril-26
AV	Rua Sebastião Martins Borges, 272 - Quadra 10, Lote 07 - Residencial Sonho Verde - Itumbiara/GO 75534-422	-		187,50	128,18	-	-	-	Casa Padrão Médio	2,154	5	70	b	0,967	-	Intermediária	8,00	Não	-	-

Nº do item	Endereço	Valor de Compra/Venda (R\$)	Área construída (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias		Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno			Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
						Fator de Adequação ao Obsoletoismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Parcela Terreno	Fator Transposição	Fator esquina					
1	Av. Marlaine Borges de Oliveira Faria, Farias - Res. Sonho Verde, Itumbiara - GO, 75534-420	320.000,00	161,00	1.888,20	90%	1,101	1,132	1,059	0,994	10%	1,000	1,000	1.888,20	494,94	2.383,14	1,262	2.383,14
2	Rua Gerado Antonio dos Santos - Res. Sonho Verde, Itumbiara - GO, 75534-412	340.000,00	183,00	1.765,03	90%	1,055	1,132	1,046	1,039	10%	1,000	1,000	1.765,03	446,01	2.211,04	1,253	2.211,04
3	Rua Sebastião Martins Borges - Jardim Leonora, Itumbiara - GO, 75534-422	520.000,00	140,00	3.528,57	90%	0,973	1,000	1,022	0,981	10%	1,000	1,000	3.528,57	-73,97	3.454,60	0,979	3.454,60
4	Rua Geraldo de Paiva Vieira - Jardim Leonora, Itumbiara - GO, 75534-384	330.000,00	94,00	3.335,11	90%	0,973	1,000	0,925	0,964	10%	1,000	1,000	3.335,11	-450,59	2.884,52	0,865	2.884,52
5	Rua Rosalina Maria de Oliveira - Jardim Leonora, Itumbiara - GO, 75534-432	260.000,00	83,00	2.975,90	90%	1,156	1,132	0,947	0,961	10%	1,000	1,000	2.975,90	498,22	3.474,12	1,167	3.474,12
Média															2.881,48	-	2.881,48

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	2.881,48
Desvio Padrão	586,84
Saneamento 30%	3.745,93
Saneamento -30%	2.017,04
Coefficiente de variação final	20,37%
Coefficiente de variação inicial	30,44%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	586,84
(1/2) ^ y	2,24
e	402,33
Amplitude do intervalo de confiança	27,92%

Valor de Mercado	R\$	369.348,66
Valor de mercado arredondado	R\$	369.000,00

