

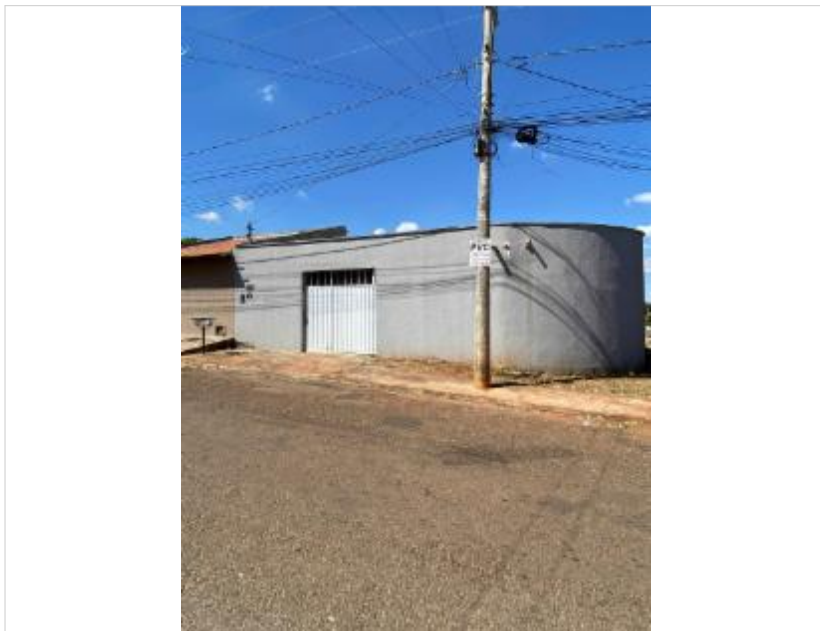
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010450101	Data Solicitação 22/05/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente Rildo France Fernandes De Lima		CPF/CNPJ 952.879.061-53

DADOS DO IMÓVEL

Endereço AV. ELISA BITTENCOURT	Número 1652	Complemento QD: 00072, LT: 00001-ESQUINA COM RUA ES-41	
Bairro Jardim Scala	Município Trindade	UF GO	CEP 75382318
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 47.571	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
266,75m ²	180,85m ²
R\$ 301,50/m ²	R\$ 2.105,01/m ²
R\$ 80.425,96	R\$ 380.690,69
VALOR DE MERCADO	
R\$ 461.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 346.000,00	

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) 10
05 - Ano Construção 2015	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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 180.85
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 180.85
21 - Área Averbada (em m²) 180.85	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 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) 266.75	04 - Testada/Frente (em metros) 14.46
05 - Fundos (em metros) 13	06 - Lado Direito (em metros) 21
07 - Lado Esquerdo (em metros) 17.46	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 solicitação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 80.000,00
	Endereço Rua ES16, S/N, 0/0, Jardim Scala Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 80.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-scala-bairros-trindade-250m2-venda-RS80000-id-2710654732/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 2	R\$ 88.000,00
	Endereço Rua ES1, S/N (Lote 39 da Quadra H), 0/0, Jardim Scala Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 88.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-scala-bairros-trindade-250m2-venda-RS88000-id-279532819/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 3	R\$ 80.000,00
	Endereço Rua José Calazans, S/N, 0/0, Residencial Maria Monteiro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 80.000,00 Área do terreno 240,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-240mts-maria-monteiro-trindade-1406723576
AMOSTRA 4	R\$ 90.000,00
	Endereço Rua Wolney Almeida, S/N, 0/0, Residencial Maria Monteiro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 90.000,00 Área do terreno 240,82 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-maria-monteiro-bairros-trindade-240m2-venda-RS90000-id-2781894616/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 5	R\$ 80.000,00
	Endereço Rua Wolney Almeida, S/N, 0/0, Residencial Maria Monteiro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 80.000,00 Área do terreno 240,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/photo/?fbid=994317109361559&set=a.466419922151283

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. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Regular	70	14,29	0,025	10	0,095
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	180,85	R\$ 2.325,00	1,00	0,095	R\$ 2.105,01	R\$ 380.690,69
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	250,00	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 288,00
2	250,00	R\$ 88.000,00	R\$ 352,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 316,80
3	240,00	R\$ 80.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 300,00
4	240,82	R\$ 90.000,00	R\$ 373,72	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 302,72
5	240,00	R\$ 80.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 300,00

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\$ 301,50	R\$ 211,05	R\$ 391,95

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 301,50	R\$ 294,47	R\$ 308,53

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
10.2752	3.408	1.53	0.0466

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
266,75	R\$ 301,50	R\$ 80.425,96
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
180,85	R\$ 2.105,01	R\$ 380.690,69

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 461.116,65
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 461.000,00
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda líquida	R\$ 346.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 461.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Terça-feira, 3 de Junho 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



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



FACHADA/VISTA DA RUA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA



FACHADA/VISTA DA RUA