

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010486592	Data Solicitação 09/10/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente WANDERSON HIPOLITO DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 899.377.671-72	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA 20	Número S/N	Complemento QD 24 LT 14 Loteamento Res. Cidade Jardim Etapa F		
Bairro Cidade Jardim	Município Porangatu	UF GO	CEP 76550000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 24.662	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE PORANGATU		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
257,48m²	165,00m²
R\$ 383,34/m²	R\$ 2.423,04/m²
R\$ 98.702,53	R\$ 399.802,16
VALOR DE MERCADO	
R\$ 499.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 349.000,00	

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) 10		
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 0		
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 Outro - Pintura e Cerâmica		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 165,00		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 165,00		
21 - Área Averbada (em m²) 165,00		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
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

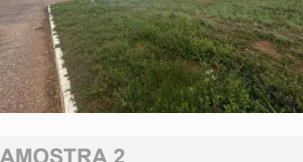
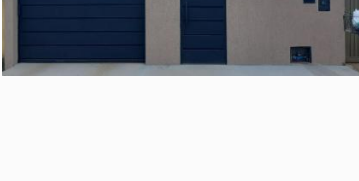
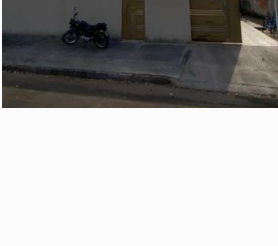
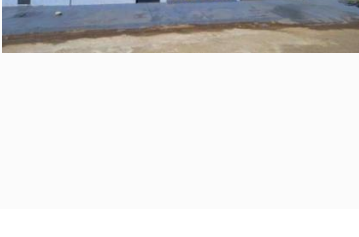
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Novo
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) 257,48	04 - Testada/Frente (em metros) 13,59
05 - Fundos (em metros) 14,60	06 - Lado Direito (em metros) 11,95
07 - Lado Esquerdo (em metros) 21,21	08 - Fração ideal (em %) 1,00

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? Não	04 - Observações Não foi realizada vistoria interna
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi realizada vistoria interna
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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 105.000,00
	Endereço Avenida Dunga, s/n , Setor Nossa Senhora da Piedade				
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 105.000,00			
	Área do terreno 303,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jardim-europa-bairros-porangatu-303m2-venda-RS105000-id-2620504648/				
AMOSTRA 2					R\$ 575.000,00
	Endereço Rua 32, s/n , Residencial Cidade Jardim				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 158,00	Valor R\$ 575.000,00			
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 260,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-cidade-jardim-bairros-porangatu-158m2-venda-RS575000-id-278652515/				
AMOSTRA 3					R\$ 450.000,00
	Endereço Rua L 8, s/n , Porangatu				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2	
	Área privativa 115,00	Valor R\$ 450.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-a-venda-porangatu-1358563925?lis=listing_1001				
AMOSTRA 4					R\$ 260.000,00
	Endereço Rua Santo Antonio, s/n , Setor Universitário				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2	
	Área privativa 98,68	Valor R\$ 260.000,00			
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Reparos simples		
	Área do terreno 187,50	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-a-venda-toda-quitada-em-porangatu-go-1353771791?lis=listing_1001				
AMOSTRA 5					R\$ 550.000,00
	Endereço Rua Curitíba, s/n , Jardim Brasília				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 4	
	Área privativa 170,00	Valor R\$ 550.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://go.mgfimoveis.com.br/casa1em1porangatu1venda1go1porangatu1financia1imovel1escriturado1averbado1casa-2966765413				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia		Grau de precisão		Grau de fundamentação													
Método Evolutivo		III		II													
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO																	
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação										
Avaliando	10	Noval Regular	60	16,67	0,003	20	0,080										
1																	
2	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142										
3	10	Noval Regular	60	16,67	0,003	20	0,080										
4	30	Reparos simples	60	50,00	0,181	20	0,391										
5	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193										
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA																	
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final											
Avaliando	165,00	R\$ 2.633,49	1,00	0,080	R\$ 2.423,04	R\$ 399.802,16											
1																	
2	158,00	R\$ 2.633,49	1,30	0,142	R\$ 2.937,39	R\$ 464.108,37											
3	115,00	R\$ 2.633,49	1,20	0,080	R\$ 2.907,37	R\$ 334.347,89											
4	98,68	R\$ 2.633,49	1,20	0,391	R\$ 1.924,55	R\$ 189.915,04											
5	170,00	R\$ 2.633,49	1,00	0,193	R\$ 2.125,23	R\$ 361.288,49											
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	303,00	R\$ 105.000,00	R\$ 346,53	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 324,36	
2	260,00	R\$ 110.891,63	R\$ 426,51	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 380,02	
3	250,00	R\$ 115.652,11	R\$ 462,61	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 412,18	
4	187,50	R\$ 70.084,96	R\$ 373,79	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 309,50	
5	360,00	R\$ 188.711,51	R\$ 524,20	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 490,65	
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																	

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 383,34	R\$ 268,34	R\$ 498,34

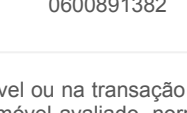
SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 383,34	R\$ 333,42	R\$ 433,26
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
72.9564	19.0318	1.53	0.2604

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
257,48	R\$ 383,34	R\$ 98.702,53
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
165,00	R\$ 2.423,04	R\$ 399.802,16

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 498.504,68
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 499.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 349.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 499.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 12 de Novembro de 2025



Celso Iazzetti

0600891382

- 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.



vista da fachada



vista da fachada



ID do imóvel



vista da fachada



vista da fachada



vista da fachada - lateral e fundos



vista da rua