

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010338638	Data Solicitação 02/10/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente WAGNER MARIANO E SILVA	CPF/CNPJ 387.575.241-49	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Cidade de Goiás	Número S/N	Complemento Lote 04, Quadra 18.		
Bairro Setor Inicial	Município São Luís de Montes Belos	UF GO	CEP 76050342	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4.114	Núm. Registro de Imóveis CRI de São Luis de Montes		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
600,00m²	400,00m²
R\$ 903,19/m²	R\$ 3.113,86/m²
R\$ 541.911,03	R\$ 1.245.543,37
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.787.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.251.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO					
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação			
Casa		Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado		20			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel			
		Regular			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel			
Alto		Residencial			
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade			
Alvenaria		0			
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios			
0		0			
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas			
0		0			
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal			
0		Pintura			
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)			
Alumínio		400,00			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		400,00			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
400,00		0,00			
23 - Face do Imóvel					
Sul					
24 - Cômodos					
	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
	Vistoria Externa	-	-	-	-

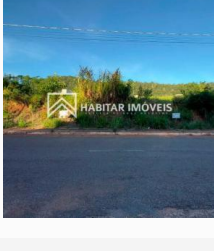
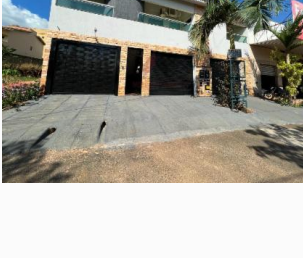
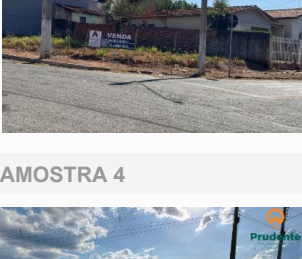
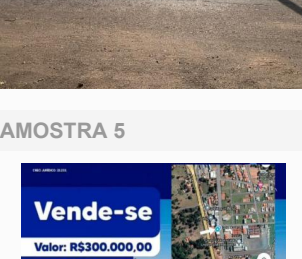
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Ônibus Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal-alto
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
600,00	20,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria Externa	Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria Externa	
04 - Observações Finais	
Imóvel residencial situado à Rua Cidade de Goiás, Quadra 18 Lote 04, Setor Inicial, Município de São Luís de Montes Belos / GO. Coordenada de localização: 16°31'24.0"S 50°22'13.0"W.	
Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.	
Conforme matrícula, o avaliando possui uma área de terreno de 600,00m² a área construída de 400,00m².	
Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.	
Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.	
As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedificação, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.	
Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 740.000,00
	Endereço Avenida Hermógenes Coelho, 0/16°31'57.2"S 50°21'43.7"W , Setor Universitário	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 740.000,00
	Área do terreno 900,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.habitarmoveis.net/imovel/terreno-sao-luis-de-montes-belos-900-m/TE0070-HADB?from=sale	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 1.200.000,00
	Endereço Avenida Geraldo Landó, 0/16°32'02.0"S 50°21'44.2"W , Setor Universitário	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 335,00	Qtd. Banheiros 2
	Idade aparente 25	Qtd. Vagas 3
	Área do terreno 377,00	Padrão de acabamento Médio
	URL https://imobiliariac Claudio.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-universitario-em-sao-luis-de-montes-belos-go/263	Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Bom Jardim, 0/16°31'39.3"S 50°22'42.4"W , São José	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 300.000,00
	Área do terreno 304,89	Padrão terreno Médio
	URL https://imobiliariac Claudio.com/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-sao-jose-em-sao-luis-de-montes-belos-go/855	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 900.000,00
	Endereço Avenida Perimetral, 0/16°30'07.8"S 50°22'36.2"W , Setor Morada Nova	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 900.000,00
	Área do terreno 790,00	Padrão terreno Médio
	URL https://imobiliariaprudente.com/imovel/lote-na-avenida-perimetral/	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 300.000,00
	Endereço Avenida Hermógenes Coelho, 0/16°32'03.4"S 50°21'42.5"W , Paineiras	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 300.000,00
	Área do terreno 304,60	Padrão terreno Médio
	URL https://leonardolimainmoveis.com.br/imovel.php?id=159	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164	
1								
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209	
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	400,00	R\$ 2.091,66	1,78	0,164	R\$ 3.113,86	R\$ 1.245.543,37	
1							
2	335,00	R\$ 2.091,66	1,39	0,209	R\$ 2.299,76	R\$ 770.419,35	
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	900,00	R\$ 740.000,00	R\$ 822,22	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 777,00			
2	377,00	R\$ 429.580,65	R\$ 1.139,47	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 963,99			
3	304,89	R\$ 300.000,00	R\$ 983,96	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 814,72			
4	790,00	R\$ 900.000,00	R\$ 1.139,24	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 1.056,08			
5	304,60	R\$ 300.000,00	R\$ 984,90	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 904,14			

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 903,19	R\$ 632,23	R\$ 1.174,14

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 903,19	R\$ 826,06	R\$ 980,31

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
112.7196	12.4802	1.53	0.1708

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
600,00	R\$ 903,19	R\$ 541.911,03
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
400,00	R\$ 3.113,86	R\$ 1.245.543,37

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 1.787.454,40
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.787.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.251.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.787.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 10 de Outubro de 2025

Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

- 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 do avaliando



Avaliando



Avaliando



Hidrômetro



Avaliando



Avaliando



ID avaliando



Logradouro à direita



Energia



Logradouro à esquerda



Vizinho à direita



ID vizinho à direita



Vizinho à esquerda



ID vizinho à esquerda



Vizinho frontal



ID vizinho frontal



Avaliando