

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010563657	Data Solicitação 27/04/2026
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente KAREM KETELYN FURTADO DOS SANTOS	CPF/CNPJ 708.345.101-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Lírio	Número S/N	Complemento QD: 00019, LT: 00012,		
Bairro Conjunto Dona Iris II	Município Trindade	UF GO	CEP 75382123	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 26.989	Núm. Registro de Imóveis 1º		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA CONSTRUÍDA
140,32m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 2.863,27/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 402.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 301.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO																																																			
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado																																																		
03 - Idício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1																																																		
05 - Ano Construção 2025	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 1	12 - N° de Dormitórios 2																																																		
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) 140,32																																																		
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 140,32																																																		
21 - Área Averbada (em m²) 140,32	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00																																																		
23 - Face do Imóvel Norte																																																			
24 - Cômodos																																																			
<table><tr><th>Tipo de cômodo</th><th>Quantidade</th><th>Acabamento piso</th><th>Acabamento parede</th><th>Acabamento forro/teto</th></tr><tr><td>GARAGEM</td><td>1</td><td>REV CER</td><td>PINTURA</td><td>PVC</td></tr><tr><td>SALA</td><td>1</td><td>REV CER</td><td>PINTURA</td><td>GESSO</td></tr><tr><td>COZINHA</td><td>1</td><td>REV CER</td><td>REV CER</td><td>GESSO</td></tr><tr><td>ÁREA DE SERVIÇO</td><td>1</td><td>REV CER</td><td>REV CER;PINTURA</td><td>PVC</td></tr><tr><td>VARANDA</td><td>1</td><td>REV CER</td><td>PINTURA</td><td>0</td></tr><tr><td>DORMITÓRIO</td><td>2</td><td>REV CER</td><td>PINTURA</td><td>GESSO</td></tr><tr><td>BANHEIRO SOCIAL</td><td>1</td><td>REV CER</td><td>REV CER</td><td>PVC</td></tr><tr><td>SUÍTE</td><td>1</td><td>REV CER</td><td>PINTURA</td><td>GESSO</td></tr><tr><td>BANHEIRO SUÍTE</td><td>1</td><td>REV CER</td><td>REV CER</td><td>GESSO</td></tr></table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	GARAGEM	1	REV CER	PINTURA	PVC	SALA	1	REV CER	PINTURA	GESSO	COZINHA	1	REV CER	REV CER	GESSO	ÁREA DE SERVIÇO	1	REV CER	REV CER;PINTURA	PVC	VARANDA	1	REV CER	PINTURA	0	DORMITÓRIO	2	REV CER	PINTURA	GESSO	BANHEIRO SOCIAL	1	REV CER	REV CER	PVC	SUÍTE	1	REV CER	PINTURA	GESSO	BANHEIRO SUÍTE	1	REV CER	REV CER	GESSO
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto																																															
GARAGEM	1	REV CER	PINTURA	PVC																																															
SALA	1	REV CER	PINTURA	GESSO																																															
COZINHA	1	REV CER	REV CER	GESSO																																															
ÁREA DE SERVIÇO	1	REV CER	REV CER;PINTURA	PVC																																															
VARANDA	1	REV CER	PINTURA	0																																															
DORMITÓRIO	2	REV CER	PINTURA	GESSO																																															
BANHEIRO SOCIAL	1	REV CER	REV CER	PVC																																															
SUÍTE	1	REV CER	PINTURA	GESSO																																															
BANHEIRO SUÍTE	1	REV CER	REV CER	GESSO																																															

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	

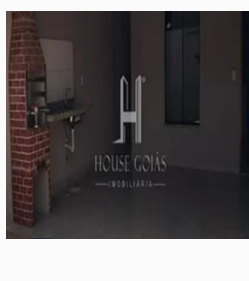
TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 250,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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? Não
03 - Observações IPTU não fornecido.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações IPTU não fornecido.
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 - 0	02 - Nome Acompanhante Vistoria 0
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	04 - Observações Finais Imóvel localizado por apontamento durante a vistoria, visto que não possui identificação numérica. Após a vistoria, foi anexada em sistema planta de quadra, sendo possível utilizar limites e confrontações da documentação. Imóvel aparentemente nunca habitado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Guanabara, S/N, 0/0 , Jardim Ipanema

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
89,00	R\$ 247.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	NovaRegular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.housegoias.com.br/imovel/casa/venda/trindade/go/jardim-ipanema/CA1595_RIBSO			

AMOSTRA 2

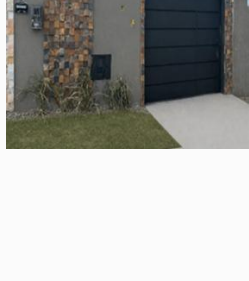


Endereço

Rua Pirapora, S/N, 0/0 , Jardim Ipanema

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
75,00	R\$ 289.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	NovaRegular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-trindade-conjunto-dona-iris-180m2-RS289000/id-34275177/#&gid=photo-swipe-gallery&pid=2			

AMOSTRA 3

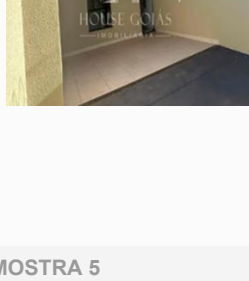


Endereço

Rua Itamaraty, S/N, 0/0 , Jardim Ipanema

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
98,00	R\$ 310.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	NovaRegular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-ipanema-bairros-trindade-com-garagem-98m2-venda-RS310000-id-2883496673/			

AMOSTRA 4

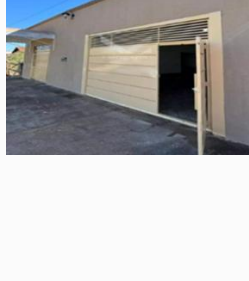


Endereço

Rua Ubatuba, S/N, 0/0 , Jardim Ipanema

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
101,80	R\$ 295.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	NovaRegular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
149,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-ipanema-bairros-trindade-com-garagem-101m2-venda-RS295000-id-2869740002/			

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Girassol, S/N, 0/0 , Conjunto Dona Iris II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 450.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
11	Médio	RegularReparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-trindade-3-quartos-180-m/CA1449-3MOR?from=sale			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	89,00	R\$ 2.775,28	0,95	1,00	0,99	0,94	1,10	1,00	-	-	-	1,030	S	R\$ 2.715,61
2	75,00	R\$ 3.853,33	0,95	0,85	0,99	0,92	1,05	1,00	-	-	-	0,810	S	R\$ 2.965,14
3	98,00	R\$ 3.163,27	0,95	1,00	0,99	0,96	1,05	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.005,11
4	101,80	R\$ 2.897,84	0,95	1,00	0,99	0,92	1,10	1,00	-	-	-	1,010	S	R\$ 2.780,48
5	180,00	R\$ 2.500,00	0,95	1,00	1,09	1,06	1,05	1,00	-	-	-	1,200	S	R\$ 2.850,00
R\$ 3.037,94														R\$ 2.863,27
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra II), F6 (Fator Extra III)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
N° elementos		Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)						
5		R\$ 2.863,27		R\$ 2.004,29				R\$ 3.722,25						
SANEAMENTO														
N° elementos		Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)						
5		R\$ 2.863,27		R\$ 2.779,94				R\$ 2.946,60						
Desvio padrão		Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade						
121.787		4.2534		1.53				0.0582						
DETALHAMENTO DOS VALORES														
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)								
140,32		R\$ 2.863,27				R\$ 401.773,57								
QUADRO DE RESUMO														
Valor de avaliação				R\$ 401.773,57										
Fator de liquidez				0,7500										
Valor de venda forçada				R\$ 301.000,00										
AVALIAÇÃO FINAL														
Valor de avaliação para efeito de garantia				R\$ 402.000,00										
RESPONSÁVEL PELO LAUDO														
Goiânia, Terça-feira, 9 de Junho de 2026														

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiania, Terça-feira, 9 de Junho de 2026

Vitor Vidal Cabero

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



MEDIDORES



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA DOS VIZINHOS



FACHADA/ESQUINA



LATERAL/GARAGEM



FACHADA/GARAGEM



GARAGE,/LATERAL



SALA



SALA



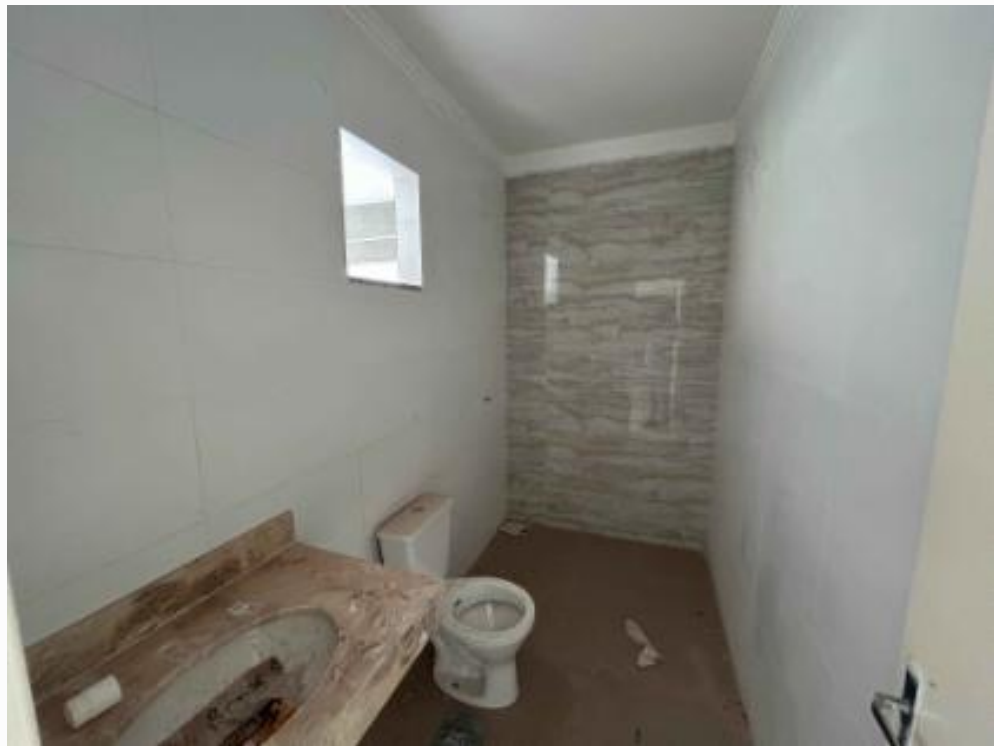
BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



DORMITÓRIO



CORREDOR



COZINHA



FUNDOS



VARANDA DESCOBERTA



VARANDA DESCOBERTA



ÁREA DE SERVIÇO



FUNDOS



VARANDA DESCOBERTA/ÁREA DE SERVIÇO



COZINHA



COZINHA/CORREDOR