

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010391786*	Data Solicitação 24/10/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente CARLOS ALBERTO RIBEIRO	CPF/CNPJ 306.946.551-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Brasil	Número 1300	Complemento APTO 02 LOTE 09 QUADRA H		
Bairro Batista	Município Anápolis	UF GO	CEP 75123390	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 24.975	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI ANÁPOLIS		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA PRIVATIVA
161,50m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 2.122,60/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 343.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 257.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 40
05 - Ano Construção 1985	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) 161,50
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 161,50
21 - Área Averbada (em m²) 161,50	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00

23 - Face do Imóvel

Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
x	x	x	x	x

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

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 Estável	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 - Fração ideal (em %)
0,01

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? Não
05 - Observações Área edificada no IPTU difere um pouco da Certidão, provavelmente por levantamento diferente por parte da Prefeitura.	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - 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 solicitado. Fração ideal não informada na documentação fornecida.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

Endereço

R. 5-A, 160 - Cond. Res. Tropical Parque, 0/0 , Vila Formosa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
54,00	R\$ 265.000,00	R\$ 4.907,41	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batista-bairros-anapolis-90m2-venda-RS250000-id-2782327749/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 2

Endereço

Rua Goiás, S/N - Cond. Residencial Central Park, 0/0 , Vila Goiás

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
55,00	R\$ 235.000,00	R\$ 4.272,73	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular Reparos simples	
URL			
https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-vila-gois-anapolis-go-praca-conego-trindade-817378			

AMOSTRA 3

Endereço

Rua Dimas Fernandes, S/N - Ed. Sem Identificação, 0/0 , Batista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
106,85	R\$ 400.000,00	R\$ 3.743,57	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular Reparos simples	
URL			
https://www.imobiliariaoffice.com.br/imovel/apartamento-anapolis-3-quartos-107-m/AP0638-OFFM			

AMOSTRA 4

Endereço

Rua Dimas Fernandes, S/N - Ed. Sem Identificação, 0/0 , Batista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
106,85	R\$ 350.000,00	R\$ 3.275,62	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular Reparos simples	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gois-bairros-anapolis-com-garagem-107m2-venda-RS350000-id-2807704532/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 5

Endereço

Avenida Divino Pai Eterno, 100 - Ed. Sem Identificação, 0/0 , Vila Goiás

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
105,00	R\$ 330.000,00	R\$ 3.142,86	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular Reparos simples	
URL			
https://www.imobiliariaoffice.com.br/imovel/apartamento-anapolis-2-quartos-72-m/AP1377-OFFM			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	II

CÁLCULOS AVALIATIVÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	54,00	R\$ 4.907,41	0,90	0,90	1,00	0,70	0,85	1,00	-	-	-	0,450	S	R\$ 1.987,50
2	55,00	R\$ 4.272,73	0,90	0,90	1,00	0,80	0,85	1,00	-	-	-	0,550	S	R\$ 2.115,00
3	106,85	R\$ 3.743,57	0,90	0,90	1,00	0,80	0,95	1,00	-	-	-	0,650	S	R\$ 2.189,99
4	106,85	R\$ 3.275,62	0,90	0,90	1,00	0,80	0,95	1,00	-	-	-	0,650	S	R\$ 1.916,24
5	105,00	R\$ 3.142,86	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,850	S	R\$ 2.404,29
R\$ 3.868,44														R\$ 2.122,60
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I)														

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.122,60	R\$ 1.485,82	R\$ 2.759,38

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.122,60	R\$ 1.992,43	R\$ 2.252,78
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
190.2526	8.9632	1.53	0.1227

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
161,50	R\$ 2.122,60	R\$ 342.800,43

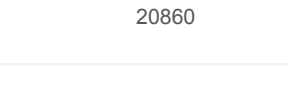
QUADRO DE RESUMO

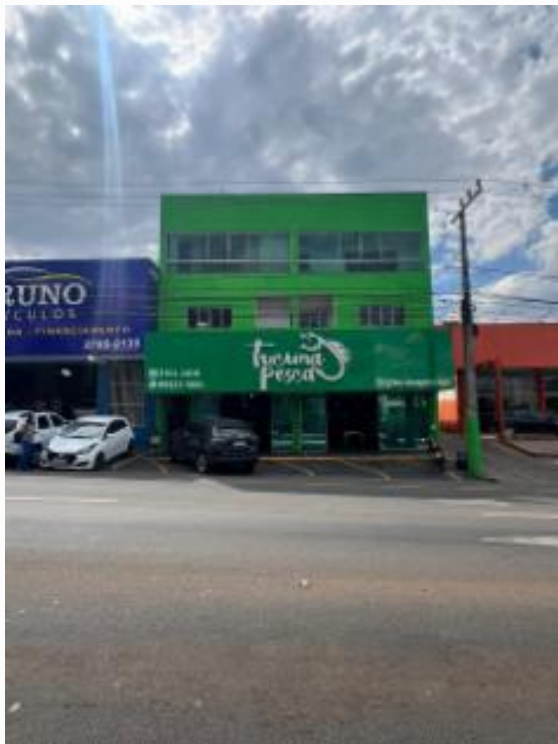
Valor de avaliação	R\$ 342.800,43
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 257.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 343.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

GoIânia, Segunda-feira, 10 de Novembro 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.	



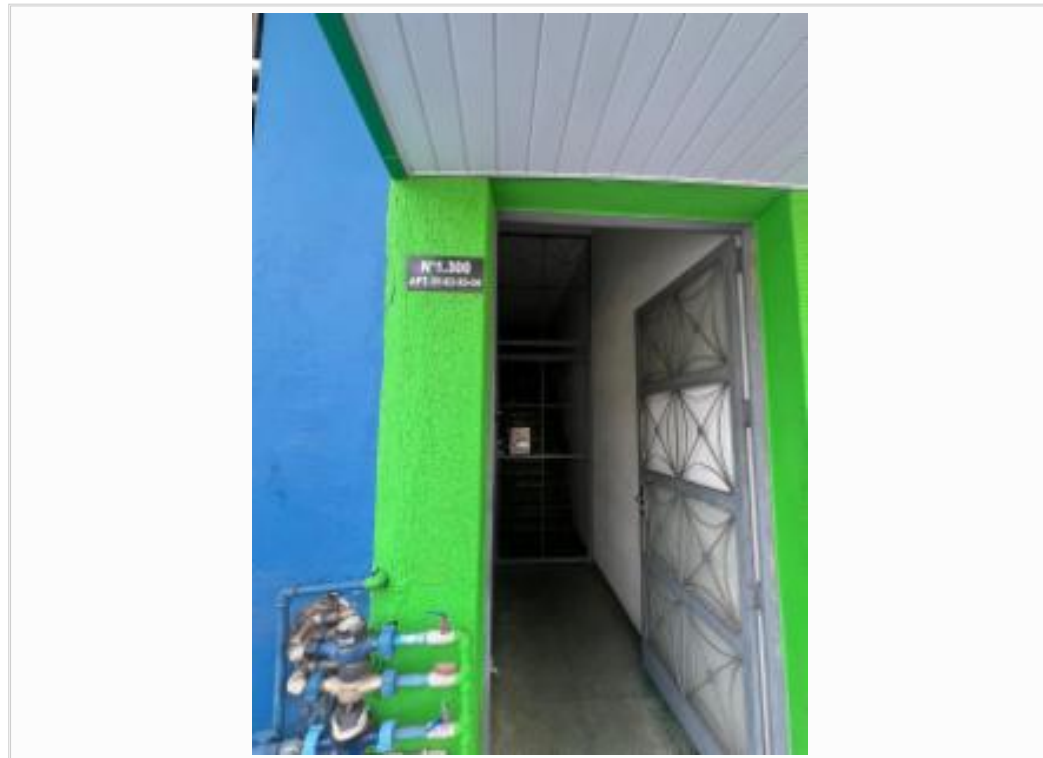
FACHADA



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICACAO