

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010262655	Data Solicitação 19/02/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente RENATO FAYAD TOLEDO	CPF/CNPJ 591.411.401-25	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Rio Branco	Número s/n	Complemento Lote 06/Quadra 157-A		
Bairro Setor Jaó	Município Goiânia	UF GO	CEP 74674100	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 8.848	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI GOIANIA/GO		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
372,00m²	223,19m²
R\$ 1.275,72/m²	R\$ 2.108,07/m²
R\$ 474.567,43	R\$ 470.500,93
VALOR DE MERCADO	
R\$ 945.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 662.000,00	

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) 18
05 - Ano Construção	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 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 Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 223,19
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 223,19
21 - Área Averbada (em m²) 223,19	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
EXTERNA	EXTERNA	EXTERNA	EXTERNA	EXTERNA

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 Aeroporto Ônibus Coleta de Lixo	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 Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 372,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 31,00	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? 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 - externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
externa

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Rio Branco,s/n,Lote 06/Quadra 157-A,Bairro Setor Jaó, Município de Goiânia - GO.

Dados extraídos da Matrícula nº 8.848 do Cartório do Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Goiânia - GO, Boletim de Pagamento do IPTU com inscrição imobiliária nº 106.070.0370.0003.

Conforme documentos (matrícula e IPTU), o avaliando possui área de terreno de 372,00 m² e área construída de 223,19 m². Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

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.

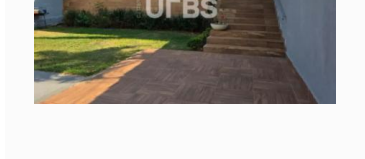
As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedificação, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

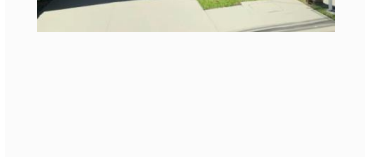
AMOSTRA 1 R\$ 650.000,00

	Endereço Alameda Maracanã, 0/0 , Setor Jaó
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 650.000,00
	Área do terreno 459,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-jao-bairros-goiania-459m2-venda-R\$650000-id-2779267574/?source=ranking%2Crp

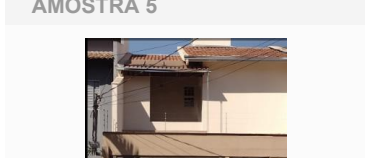
AMOSTRA 2 R\$ 890.000,00

	Endereço Rua J55, 0/0 , Setor Jaó
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 6
	Área privativa 191,00
	Valor R\$ 890.000,00
	Idade aparente 25
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 375,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-setor-jao-bairros-goiania-com-garagem-191m2-venda-R\$890000-id-2865151463/?source=ranking%2Crp

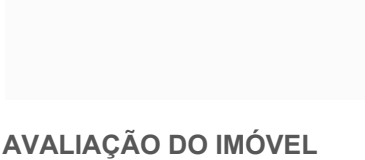
AMOSTRA 3 R\$ 640.000,00

	Endereço Avenida Pedro Álvares Cabral, 0/0 , Setor Jaó
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 130,00
	Valor R\$ 640.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 179,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-setor-jao-bairros-goiania-com-garagem-130m2-venda-R\$640000-id-2863651257/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 R\$ 400.000,00

	Endereço Rua J65, 0/0 , Setor Jaó
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 400.000,00
	Área do terreno 360,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL http://vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-jao-bairros-goiania-360m2-venda-R\$400000-id-2760515314/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 R\$ 890.000,00

	Endereço Rua J65, 0/0 , Setor Jaó
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 209,00
	Valor R\$ 890.000,00
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 211,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://imoveis.m2in.com.br/imovel/M23SB5371/sobrado-3-quartos-sobrado-de-rua-setor-jao-goiania/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---------------------------------	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	18	Regular Reparos simples	70	25,71	0,081	20	0,184	
1								
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209	
3	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121	
4								
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA								
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final		
Avaliando	223,19	R\$ 2.134,63	1,21	0,184	R\$ 2.108,07	R\$ 470.500,93		
1								
2	191,00	R\$ 2.134,63	1,21	0,209	R\$ 2.043,08	R\$ 390.227,46		
3	130,00	R\$ 2.134,63	1,39	0,121	R\$ 2.608,11	R\$ 339.054,60		
4								
5	209,00	R\$ 2.134,63	1,39	0,164	R\$ 2.480,53	R\$ 518.429,82		

3	179,00	R\$ 300.945,40	R\$ 1.681,26	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 1.376,95
4	360,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.111,11	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 990,00
5	211,00	R\$ 371.570,18	R\$ 1.761,00	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 1.473,95
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 1.275,72	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 893,00	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 1.658,43
-------------------	--------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 1.275,72	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.147,30	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 1.404,14
-------------------	--------------------------------------	---	---

Desvio padrão 187.6866	Coef. Variação 14.7122	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.2013
---------------------------	---------------------------	----------------------	------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 372,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 1.275,72	Valor parcial (R\$) R\$ 474.567,43
--------------------------------	--	---------------------------------------

Área construída averbada (m²) 223,19	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.108,07	Valor parcial (R\$) R\$ 470.500,93
---	---	---------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

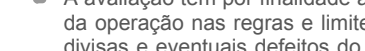
Valor de avaliação R\$ 945.068,36
Fator de ajuste do mercado 1.0
Valor de avaliação ajustado R\$ 945.000,00
Fator de liquidez 0,7000
Valor de venda forçada R\$ 662.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 945.000,00
--

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 26 de Fevereiro de 2026



Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Placa de endereço



Hidrômetro



Medidor de energia



Logradouro direita



Logradouro esquerda



Vizinho direita



Vizinho direita



Vizinho frente



Vizinho frente



Vizinho esquerda



Vizinho esquerda