LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT8174
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**00010441379**	**05/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
MARCOS PAULO DE MEDEIROS CLEMENTE		**092.161.826-36**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Vinte e Dois	**1256**	**Apto.302, Edifício Carajás**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Ituiutaba**	**MG**	**38300076**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**23.336**	**2º CRI DE ITUIUTABA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

103,81m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.948,01/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 410.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 307.000,00

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)
35

05 - Ano Construção
1990

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
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
103,81

19 - Área Comum (em m²)
40,55

20 - Área Total (em m²)
144,36

21 - Área Averbada (em m²)
103,81

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

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 %)
4,17

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 habitalidade?

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 - 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 calculada, de acordo com as áreas averbadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 300.000,00



Endereço
Avenida 21, S/N - Ed. Maina, 0/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
86,50	**R$ 300.000,00**	**R$ 3.468,21**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Regular|Reparos simples**

URL
https://juville.com.br/?estate=av-21-esq-c14-sn-centro-2-253

AMOSTRA 2 — R$ 400.000,00



Endereço
Rua 20, 1060 - Edifício Santa Clara, 0/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
126,00	**R$ 400.000,00**	**R$ 3.174,60**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Reparos simples|Reparos importantes**

URL
https://juville.com.br/?estate=r-20-1060-ap-401-centro-2-253

AMOSTRA 3 — R$ 680.000,00



Endereço
Avenida 11, S/N - Cond. Sem Identificação, 0/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
126,68	**R$ 680.000,00**	**R$ 5.367,86**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Regular|Reparos simples**

URL
https://transaimobiliaria.com.br/comprar/mg/ituiutaba/centro/apartamento/78753906

AMOSTRA 4 — R$ 315.000,00



Endereço
Avenida 11, S/N - Cond. Sem Identificação, 0/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
80,00	**R$ 315.000,00**	**R$ 3.937,50**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Regular|Reparos simples**

URL
https://portal.kenlo.com.br/imovel/apartamento-ituiutaba-3-quartos-80-m/AP0054-IAMR

AMOSTRA 5 — R$ 450.000,00



Endereço
Avenida Onze, 710 - Ed. Caraíba, 0/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
98,00	**R$ 450.000,00**	**R$ 4.591,84**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Regular|Reparos simples**

URL
https://www.idealimoveisitba.com.br/imovel/apartamento-ituiutaba-3-quartos-98-m/AP0058-IAMR?from=sale

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	86,50	R$ 3.468,21	0,95	1,05	1,00	1,00	0,96	1,00	-	-	-	1,010	S	R$ 3.327,75
2	126,00	R$ 3.174,60	0,95	1,00	1,10	1,10	1,05	1,00	-	-	-	1,250	S	R$ 3.769,84
3	126,68	R$ 5.367,86	0,95	0,95	0,90	1,00	1,05	1,00	-	-	-	0,900	S	R$ 4.589,52
4	80,00	R$ 3.937,50	0,95	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	-	-	-	0,940	S	R$ 3.516,19
5	98,00	R$ 4.591,84	0,95	1,05	1,00	1,00	0,99	1,00	-	-	-	1,040	S	R$ 4.536,73
		R$ 4.108,00												**R$ 3.948,01**

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$ 3.948,01**	**R$ 2.763,60**	**R$ 5.132,41**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.948,01**	**R$ 3.548,87**	**R$ 4.347,14**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
583.3246	**14.7752**	**1.53**	**0.2022**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
103,81	**R$ 3.948,01**	**R$ 409.842,42**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 409.842,42**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 307.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 410.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Quarta-feira, 12 de Agosto de 2026



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



IDENTIFICAÇÃO NOMINAL E NUMÉRICA



VISTA DA RUA



AMOSTRA