LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT2581
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010500248**	**10/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
CLAUDIO MARTINS DE BARROS		**931.515.431-20**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua da Asteria	**s/n**	**LOTE 16, QUADRA 82**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Atlântico	**Goiânia**	**GO**	**74343070**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**30.090**	**1º CRI DE GOIÂNIA/GO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
420,00m²	238,81m²
R$ 1.608,07/m²	R$ 3.884,72/m²
R$ 675.389,61	R$ 927.708,80

VALOR DE MERCADO

R$ 1.603.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 1.202.000,00

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)
1

05 - Ano Construção
2025

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
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
238,81

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
238,81

21 - Área Averbada (em m²)
238,81

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

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
Parque

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 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

420,00

04 - Testada/Frente (em metros)

14,00

05 - Fundos (em metros)

14,00

06 - Lado Direito (em metros)

30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30,00

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?

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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 1.690.000,00



Endereço
Rua da Raia, S/N, 0/0 , Jardim Atlântico

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
186,00	**R$ 1.690.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Alto**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
420,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/0-casa-3-quartos-sendo-3-suites-1520274757?lis=listing_1001

AMOSTRA 2 — R$ 1.750.000,00



Endereço
Rua do Sambura, S/N, 0/0 , Jardim Atlântico

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
222,69	**R$ 1.750.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Alto**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
432,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/jardim-atlantico-casa-terrea-432m-3-suites-escritorio-1520259403?lis=listing_1001

AMOSTRA 3 — R$ 1.490.000,00



Endereço
Rua do Arenque, S/N, 0/0 , Jardim Atlântico

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
183,00	**R$ 1.490.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Alto**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
420,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-3-quartos-3-suites-183-m-6-vagas-no-jardim-atlantico-em-goiania-1472621831?lis=listing_1001

AMOSTRA 4 — R$ 1.790.000,00



Endereço
Rua do Bordalo, S/N, 0/0 , Jardim Atlântico

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
223,61	**R$ 1.790.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Alto**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
432,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-nova-alto-padrao-4-suites-plenas-aceita-se-imovel-auto-de-menor-valor-como-permu-1520274405?lis=listing_1001

AMOSTRA 5 — **R$ 1.850.000,00**



Endereço
Rua Boulevard Amendoeiras, S/N, 0/0 , Jardim Atlântico

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
221,00	**R$ 1.850.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Alto**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
432,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-nova-alto-padrao-jardim-atlantico-aceita-se-seu-imovel-de-menor-valor-e-ou-auto-co-1520275832?lis=listing_1001

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**II**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	1	Regular	70	1,43	0,025	10	0,029
1	1	Nova|Regular	70	1,43	0,003	10	0,009
2	1	Nova|Regular	70	1,43	0,003	10	0,009
3	1	Nova|Regular	70	1,43	0,003	10	0,009
4	1	Nova|Regular	70	1,43	0,003	10	0,009
5	1	Nova|Regular	70	1,43	0,003	10	0,009

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	238,81	R$ 4.000,00	1,00	0,029	R$ 3.884,72	R$ 927.708,80
1	186,00	R$ 4.000,00	1,00	0,009	R$ 3.964,00	R$ 737.304,00
2	222,69	R$ 4.000,00	1,00	0,009	R$ 3.964,00	R$ 882.743,16
3	183,00	R$ 4.000,00	1,00	0,009	R$ 3.964,00	R$ 725.412,00
4	223,61	R$ 4.000,00	1,00	0,009	R$ 3.964,00	R$ 886.390,04
5	221,00	R$ 4.000,00	1,00	0,009	R$ 3.964,00	R$ 876.044,00

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	420,00	R$ 952.696,00	R$ 2.268,32	1,00	0,85	1,00	0,91	1,00	1,00	-	-	-	-	0,910	S	R$ 1.754,55
2	432,00	R$ 867.256,84	R$ 2.007,54	1,00	0,85	1,00	0,91	1,00	1,00	-	-	-	-	0,910	S	R$ 1.552,83
3	420,00	R$ 764.588,00	R$ 1.820,45	1,00	0,85	1,00	0,91	1,00	1,00	-	-	-	-	0,910	S	R$ 1.408,12
4	432,00	R$ 903.609,96	R$ 2.091,69	1,00	0,85	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	0,900	S	R$ 1.600,14
5	432,00	R$ 973.956,00	R$ 2.254,53	1,00	0,85	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	0,900	S	R$ 1.724,71

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Fator Extra II), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.608,07**	**R$ 1.125,65**	**R$ 2.090,49**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.608,07**	**R$ 1.512,43**	**R$ 1.703,72**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
139.7832	**8.6926**	**1.53**	**0.119**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
420,00	**R$ 1.608,07**	**R$ 675.389,61**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
238,81	**R$ 3.884,72**	**R$ 927.708,80**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.603.098,41**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.603.000,00**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 1.202.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.603.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Segunda-feira, 27 de Julho 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



VIZINHO/FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA/VIZINHOS



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA