LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT2263
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010287966**	**08/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso Iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
MARCOS MOREIRA DA SILVA		**617.754.791-53**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Rodrigo Silva Pires	**111**	**Quadra 24C, Lote 15**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Santo Antônio	**Jataí**	**GO**	**75806047**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**46.172**	**CRI de Jataí/GO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

149,27m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.090,85/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 611.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 427.000,00

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)
15

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

17 - Esquadrias
Outro - vistoria externa

18 - Área Privativa (em m²)
149,27

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
149,27

21 - Área Averbada (em m²)
149,27

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
vistoria externa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria 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
Ônibus
Coleta de Lixo

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)
300,00

04 - Testada/Frente (em metros)
12,00

05 - Fundos (em metros)
12,00

06 - Lado Direito (em metros)
25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
25,00

08 - Fração ideal (em %)
1,00

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?
Não

04 - Observações
Não foi realizada vistoria interna

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Não

06 - Observações
Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

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 habitalidade?
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	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - vistoria externa	vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	**04 - Observações Finais**
vistoria externa	Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos..Foi apresentado laudo de 2021

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 700.000,00



Endereço
Rua 10, s/n , Vila das Palmeiras

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**4**

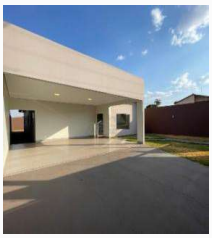
Área privativa	Valor
214,00	**R$ 700.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
456,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.mybroker.com.br/casa/go/jatai/vila-palmeiras/270086

AMOSTRA 2 — R$ 600.000,00



Endereço
Rua Voluntários do Papa, 450 , Santo Antônio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
140,00	**R$ 600.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
390,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.elianealvescorretoradeimoveis.com/imoveis/casa-venda-02-dormitorios-140m2-jatai-santo-antonio-CA0429

AMOSTRA 3 — R$ 300.000,00



Endereço
Rua Vital Garcia de Freitas, 261 , Santo Antônio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**3**

Área privativa	Valor
80,00	**R$ 300.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.elianealvescorretoradeimoveis.com/imoveis/casa-venda-2-dormitorios-jatai-santo-antonio-CA0587

AMOSTRA 4 — R$ 320.000,00



Endereço
Rua 11, 173 , Setor Epaminondas I

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

Área privativa	Valor
90,00	**R$ 320.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
145,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.elianealvescorretoradeimoveis.com/imoveis/casa-venda-3-dormitorios-jatai-residencial-bandeirantes-CA0545

AMOSTRA 5

R$ 360.000,00



Endereço
Avenida São Pedro, 76 , Santa Terezinha

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor		
115,00	**R$ 360.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
220,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.elianealvescorretoradeimoveis.com/imoveis/casa-venda-3-dormitorios-jatai-santa-terezinha-CA0517

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**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	214,00	R$ 3.271,03	0,90	1,10	1,05	1,05	-	-	-	-	-	1,200	S	R$ 3.532,71
2	140,00	R$ 4.285,71	0,90	1,00	0,98	0,98	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 3.702,85
3	80,00	R$ 3.750,00	0,90	1,30	1,25	0,94	-	-	-	-	-	1,490	S	R$ 5.028,75
4	90,00	R$ 3.555,56	0,90	1,30	1,20	0,95	-	-	-	-	-	1,450	S	R$ 4.640,01
5	115,00	R$ 3.130,43	0,90	1,20	1,10	0,96	-	-	-	-	-	1,260	S	R$ 3.549,91
		R$ 3.598,55												**R$ 4.090,85**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.090,85**	**R$ 2.863,59**	**R$ 5.318,10**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.090,85**	**R$ 3.614,83**	**R$ 4.566,86**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
695.6842	**17.0059**	**1.53**	**0.2327**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
149,27	**R$ 4.090,85**	**R$ 610.640,56**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 610.640,56**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 427.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 611.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 24 de Agosto de 2026



Celso Iazzetti
0600891382

- 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



vista da rua



vista da rua