LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT7052
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**10402115**	**29/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
RAFAEL PANIAGO VILELA		**010.289.451-59**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Duque de Caxias	**S/N**	**APTO 1001 - TORRE A, COND. RES. NEW LIFE HABITAT**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Jataí**	**GO**	**75800062**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**63.279**	**1**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

117,96m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 6.199,62/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 731.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 548.000,00

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)
5

05 - Ano Construção
2020

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
2

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
117,96

19 - Área Comum (em m²)
27,63

20 - Área Total (em m²)
145,59

21 - Área Averbada (em m²)
117,96

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 %)
0,57

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.
Área privativa total da unidade foi utilizada para fins de avaliação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 950.000,00



Endereço
Avenida Maria Vieira Cunha, 440 - Ed. Res. Granville, 0/0 , Setor Epaminondas II

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
123,00	**R$ 950.000,00**	**R$ 7.723,58**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://fabianaimoveis.com.br/imoveis/apartamento-granville-cod-200216/

AMOSTRA 2 — R$ 800.000,00



Endereço
Rua Duque de Caxias, S/N - Edifício New Life Habitat, 0/0 , Centro

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
112,00	**R$ 800.000,00**	**R$ 7.142,86**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://novaliancaimobi.com.br/imoveis/apartamento-15-andar

AMOSTRA 3 — R$ 700.000,00



Endereço
Rua Duque de Caxias, S/N - Edifício New Life Habitat, 0/0 , Centro

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
112,00	**R$ 700.000,00**	**R$ 6.250,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/imoveis/apartamento-new-life-1520614195

AMOSTRA 4 — R$ 850.000,00



Endereço
Rua Duque de Caxias, S/N - Edifício New Life Habitat, 0/0 , Centro

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
112,00	**R$ 850.000,00**	**R$ 7.589,29**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.instagram.com/p/DURSGm3EY8W/

AMOSTRA 5 — R$ 800.000,00



Endereço
Rua Duque de Caxias, S/N - Edifício New Life Habitat, 0/0 , Centro

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
112,00	**R$ 800.000,00**	**R$ 7.142,86**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.vivenda.imb.br/imovel/apartamento-jatai-3-quartos-88-m/AP0085-VIW4

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	123,00	R$ 7.723,58	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	-	-	-	1,000	S	R$ 6.951,22
2	112,00	R$ 7.142,86	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	0,950	S	R$ 6.107,14
3	112,00	R$ 6.250,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	0,950	S	R$ 5.343,75
4	112,00	R$ 7.589,29	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	0,950	S	R$ 6.488,84
5	112,00	R$ 7.142,86	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	0,950	S	R$ 6.107,14
		R$ 7.169,72												**R$ 6.199,62**

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$ 6.199,62**	**R$ 4.339,73**	**R$ 8.059,50**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.199,62**	**R$ 5.795,08**	**R$ 6.604,15**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
591.2206	**9.5364**	**1.53**	**0.1305**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
117,96	**R$ 6.199,62**	**R$ 731.307,05**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 731.307,05**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 548.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 731.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Terça-feira, 15 de Setembro 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



VISTA DA RUA/FACHADA



IDENTIFICAÇÃO/FACHADA



FACHADA