LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT4823
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010481995**	**21/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
LUCIANO FERREIRA LUZ		**600.283.781-72**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Leopoldo de Bulhões	**2603**	**Casa 01, QD 103F, LT 6A**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Fátima	**Jataí**	**GO**	**75803005**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**68.851**	**1º CRI DE JATAÍ/GO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
261,14m²	**245,85m²**
R$ 901,25/m²	**R$ 3.112,63/m²**
R$ 235.352,60	**R$ 765.239,58**

VALOR DE MERCADO
R$ 1.001.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 750.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

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
2

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)
245,85

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
245,85

21 - Área Averbada (em m²)
245,85

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

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
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

Declive (< 10%)

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

261,14

04 - Testada/Frente (em metros)

7,00

05 - Fundos (em metros)

7,00

06 - Lado Direito (em metros)

37,75

07 - Lado Esquerdo (em metros)

37,00

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$ 320.000,00



Endereço
Rua Sebastião R. Cintra, S/N, 0/0 , Setor Central

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 320.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.elevattiimoveis.com.br/imovel/3664720/lote-venda-jatai-go-centro

AMOSTRA 2 — R$ 450.000,00



Endereço
Rua Castro Alves, S/N, 0/0 , Vila Santa Maria

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 450.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
546,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-jatai-546-m/TE0203-VIW4?from=sale

AMOSTRA 3 — R$ 350.000,00



Endereço
Rua Adalberto Nunes, S/N, 0/0 , Vila Fátima

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 350.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
400,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivenda.imb.br/imovel/terreno-jatai-400-m/TE0039-VIW4?from=sale

AMOSTRA 4 — R$ 380.000,00



Endereço
Rua Said Abdalla, S/N, 0/0 , Vila Fátima

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 380.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
425,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.elevattiimoveis.com.br/imovel/3610357/lote-venda-jatai-go-vila-fatima

AMOSTRA 5 — R$ 367.500,00



Endereço
Rua Said Abdalla, S/N, 0/0 , Vila Fátima

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 367.500,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
448,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivenda.imb.br/imovel/terreno-de-448-m-vila-fatima-jatai/TE0272-VIW4

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		Nova|Regular					
2		Nova|Regular					
3		Nova|Regular					
4		Nova|Regular					
5		Nova|Regular					

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	245,85	R$ 3.205,00	1,00	0,029	R$ 3.112,63	R$ 765.239,58
1						
2						
3						
4						
5						

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	450,00	R$ 320.000,00	R$ 711,11	1,00	0,95	1,15	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,150	S	R$ 776,89
2	546,00	R$ 450.000,00	R$ 824,18	1,00	0,95	1,15	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,150	S	R$ 900,41
3	400,00	R$ 350.000,00	R$ 875,00	1,00	0,95	1,15	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,150	S	R$ 955,94
4	425,00	R$ 380.000,00	R$ 894,12	1,00	0,95	1,15	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,150	S	R$ 976,82
5	448,00	R$ 367.500,00	R$ 820,31	1,00	0,95	1,15	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,150	S	R$ 896,19

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$ 901,25**	**R$ 630,88**	**R$ 1.171,63**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 901,25**	**R$ 848,04**	**R$ 954,47**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
77.7722	**8.6294**	**1.53**	**0.1181**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
261,14	**R$ 901,25**	**R$ 235.352,60**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
245,85	**R$ 3.112,63**	**R$ 765.239,58**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.000.592,18**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.001.000,00**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 750.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.001.000,00**

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



FACHADA/VIZINHOS



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA