LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT7905
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010440760**	**04/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
VANDEIR AVELINO MOREIRA		**046.398.816-73**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Adolfo Perim	**450**	**LT 6, QD 9**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vale Verde	**Governador Valadares**	**MG**	**35059610**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**18687**	**2º CRI G. VALADARES/MG**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
520,00m²	413,50m²
R$ 968,30/m²	R$ 1.563,76/m²
R$ 503.518,50	R$ 646.614,72

VALOR DE MERCADO

R$ 1.150.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 863.000,00

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)
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
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
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
413,50

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
413,50

21 - Área Averbada (em m²)
413,50

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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)

520,00

04 - Testada/Frente (em metros)

20,00

05 - Fundos (em metros)

20,00

06 - Lado Direito (em metros)

26,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

26,00

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?

Não

03 - Observações

IPTU não fornecido.

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Sim

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

Não

06 - Observações

IPTU não fornecido.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

18 - 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$ 180.000,00



Endereço
Rua Adolfo Perim, S/N, 0/0 , Vale Verde

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 180.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.instagram.com/p/DX9z1NmkZlv/

AMOSTRA 2 — R$ 335.000,00



Endereço
Rua Miguel Fernandes dos Santos, S/N, 0/0 , Maria Eugênia

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 335.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://imoveispalermo.com.br/detalhes/226928762.html

AMOSTRA 3 — R$ 200.000,00



Endereço
Rua M, S/N, 0/0 , Vale Verde

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 200.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.solucaoimobiliaria.com/imovel/lote--terreno-vale-verde-governador-valadares-code-800

AMOSTRA 4 — R$ 350.000,00



Endereço
Rua Quintino Pereira Marquês, S/N, 0/0 , Esperança

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 350.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
390,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.bomnegocioimoveisgv.com.br/imovel/venda/terreno/governador-valadares-mg/esperanca/lote-a-venda-com-390m---bairro-esperanca--governador-valadares---mg/486216

AMOSTRA 5 — R$ 290.000,00



Endereço
Rua José Vicente Fonseca, S/N, 0/0 , Esperança

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 290.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
264,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-esperanca-bairros-governador-valadares-264m2-venda-RS290000-id-2902611504/?source=ranking%2Crp

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	35	Regular	70	50,00	0,025	10	0,352
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	413,50	R$ 2.412,00	1,00	0,352	R$ 1.563,76	R$ 646.614,72
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	200,00	R$ 180.000,00	R$ 900,00	1,00	0,95	0,97	1,00	1,00	1,25	-	-	-	-	1,220	S	R$ 1.043,10
2	360,00	R$ 335.000,00	R$ 930,56	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R$ 884,03
3	200,00	R$ 200.000,00	R$ 1.000,00	1,00	0,95	0,97	1,00	1,00	1,10	-	-	-	-	1,070	S	R$ 1.016,50
4	390,00	R$ 350.000,00	R$ 897,44	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	-	-	-	-	1,100	S	R$ 937,82
5	264,00	R$ 290.000,00	R$ 1.098,48	1,00	0,95	0,97	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	0,920	S	R$ 960,08

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$ 968,30**	**R$ 677,81**	**R$ 1.258,80**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 968,30**	**R$ 925,01**	**R$ 1.011,60**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
63.2786	**6.535**	**1.53**	**0.0894**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
520,00	**R$ 968,30**	**R$ 503.518,50**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
413,50	**R$ 1.563,76**	**R$ 646.614,72**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.150.133,22**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.150.000,00**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 863.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.150.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Terça-feira, 11 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/IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



FACHADA/IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



AMOSTRA