LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1851
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010317237**	**07/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
MICHEL SUFFIATI DE MELO		**354.395.068-10**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua 125	**0**	**Casa 1, Residencial Reis Lima, QD27, LT33**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Presidente	**Rio Verde**	**GO**	**75908320**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**101.609**	**01º CRI RIO VERDE - GO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

125,96m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.548,66/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 573.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 430.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

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
0

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
125,96

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
125,96

21 - Área Averbada (em m²)
125,96

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Oeste

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 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
180,00

04 - Testada/Frente (em metros)
6,00

05 - Fundos (em metros)
6,00

06 - Lado Direito (em metros)
30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
30,00

08 - Fração ideal (em %)
50,00

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

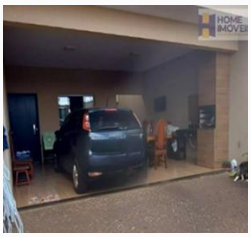
0

04 - Observações Finais

Imóvel localizado por apontamento durante a vistoria, visto que possui identificação numérica coincidente com documentação, porém endereço cadastrado em sistema estava incompleto.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 620.000,00



Endereço
Rua 135, S/N, 0/0 , Jardim Presidente

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

Área privativa	Valor
122,00	**R$ 620.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-rio-verde-3-quartos-122-m/CA0357-HONL?from=sale

AMOSTRA 2 — R$ 750.000,00



Endereço
Rua 121, S/N, 0/0 , Jardim Presidente

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

Área privativa	Valor
125,50	**R$ 750.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-rio-verde-3-quartos-126-m/CA3422-HONL?from=sale

AMOSTRA 3 — R$ 500.000,00



Endereço
Rua Pedro Manoel Arantes, S/N, 0/0 , Jardim Presidente

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

Área privativa	Valor
80,00	**R$ 500.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-rio-verde-2-quartos-80-m/CA2482-HONL

AMOSTRA 4 — R$ 680.000,00



Endereço
Rua 132, S/N, 0/0 , Jardim Presidente

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

Área privativa	Valor
120,00	**R$ 680.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/imoveis/casa-a-venda-em-rio-verde-go-com-espaco-aconchegante-3-quartos-churrasqueira-e-armario-1432746904?lis=listing_1001

AMOSTRA 5

R$ 580.000,00



Endereço
Rua 117, S/N, 0/0 , Jardim Presidente

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor		
122,33	**R$ 580.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.buritisimoveis.com.br/imoveis/casa-venda-3-dormitorios-2-vagas-122m2-rio-verde-jardim-presidente-CA0248

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	122,00	R$ 5.081,97	0,95	1,00	1,04	0,99	1,00	1,00	-	-	-	1,030	S	R$ 4.972,71
2	125,50	R$ 5.976,10	0,95	0,85	0,98	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,830	S	R$ 4.712,15
3	80,00	R$ 6.250,00	0,95	1,00	0,98	0,94	0,80	1,00	-	-	-	0,720	S	R$ 4.275,00
4	120,00	R$ 5.666,67	0,95	0,85	0,98	0,99	1,00	1,00	-	-	-	0,820	S	R$ 4.414,34
5	122,33	R$ 4.741,27	0,95	1,00	0,98	0,99	1,00	1,00	-	-	-	0,970	S	R$ 4.369,08
		R$ 5.543,20												**R$ 4.548,66**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra II), F6 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.548,66**	**R$ 3.184,06**	**R$ 5.913,25**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.548,66**	**R$ 4.351,61**	**R$ 4.745,70**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
287.9794	**6.3311**	**1.53**	**0.0866**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
125,96	**R$ 4.548,66**	**R$ 572.948,68**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 572.948,68**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 430.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 573.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Quarta-feira, 5 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



FACHADA/VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VIZINHO



FACHADA