LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS0503
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010414024**	**13/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
GABRIELLA MARTINS MOREIRA		**702.147.821-66**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Augusto Remígio de Rezende	**43**	**CS 01 QD 39 LT 21, COND RES. SEMA NOSSO LAR II**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Setor Cristina II Expansão	**Trindade**	**GO**	**75389304**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**77.384**	**1º CRI DE TRINDADE/GO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

122,73m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.288,36/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 404.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 303.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicio 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)
122,73

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
122,73

21 - Área Averbada (em m²)
122,73

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

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
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

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 matricula conferem com a encontrada no local?
Sim

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

05 - Observações
Área edificada do IPTU difere da Certidão, provavelmente por levantamento diferente por parte da Prefeitura.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

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
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.
Dimensões do terreno - inclusive área - foram estimadas no local e baseadas na documentação fornecida.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 550.000,00



Endereço
Rua João Alves Forte, S/N, 0/0 , Setor Cristina II Expansão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	**Valor**		
135,00	R$ 550.000,00		
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.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-closet-setor-cristina-ii-expansao-trindade-go-135m2-id-2865128179/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R$ 375.000,00



Endereço
Rua Antônio Marques de Assis, S/N, 0/0 , Setor Cristina II Expansão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	**Valor**		
111,00	R$ 375.000,00		
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.gm7imoveis.com.br/imovel/4199497/casa-venda-trindade-go-setor-cristina-ii

AMOSTRA 3

R$ 355.000,00



Endereço
Rua Hélio da Silva Nogueira, S/N, 0/0 , Setor Cristina II Expansão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	**Valor**		
114,07	R$ 355.000,00		
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://web.facebook.com/photo/?fbid=2767397973612353&set=pcb.2767398046945709

AMOSTRA 4

R$ 450.000,00



Endereço
Rua José Benedito Rosário, S/N, 0/0 , Setor Cristina II Expansão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	**Valor**		
126,00	R$ 450.000,00		
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://web.facebook.com/reel/978689894761720

AMOSTRA 5

R$ 450.000,00



Endereço
Rua José Benedito Rosário, S/N, 0/0 , Setor Cristina II Expansão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	**Valor**		
116,35	R$ 450.000,00		
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://totalityimob.com.br/imoveis/casa-trindade-setor-cristina-ii-expansao-1947/

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	135,00	R$ 4.074,07	0,95	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 3.870,37
2	111,00	R$ 3.378,38	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,950	S	R$ 3.048,99
3	114,07	R$ 3.112,72	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,950	S	R$ 2.808,69
4	126,00	R$ 3.571,43	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,950	S	R$ 3.223,22
5	116,35	R$ 3.867,64	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,950	S	R$ 3.490,55
		R$ 3.600,73												**R$ 3.288,36**

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$ 3.288,36**	**R$ 2.301,85**	**R$ 4.274,87**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.288,36**	**R$ 3.008,07**	**R$ 3.568,66**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
409,6456	**12,4574**	**1,53**	**0,1705**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
122,73	**R$ 3.288,36**	**R$ 403.580,51**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 403.580,51**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 303.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 404.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Quinta-feira, 21 de Maio de 2026

Vitor Vidal Cabero

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.



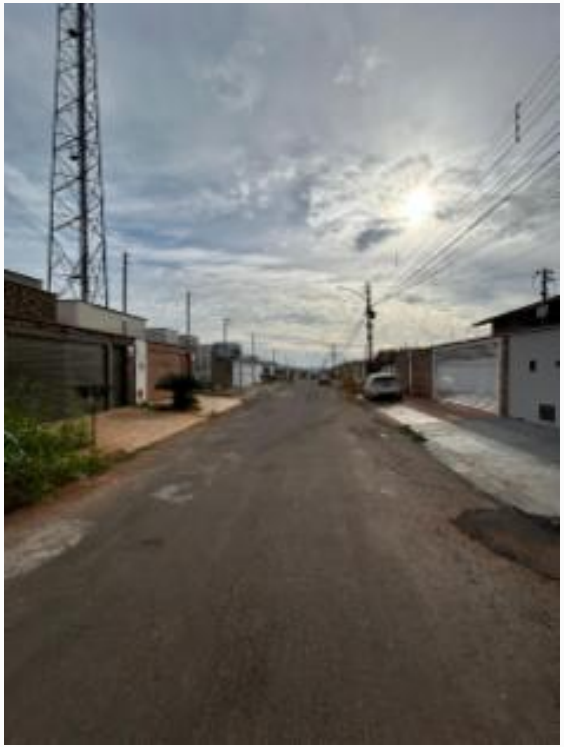
FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO/FACHADA



FACHADA