

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta	Data Solicitação <b>08/04/2026</b>
Empresa responsável <b>CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Vitor Vidal Cabero</b>	CREA <b>20860</b>
Proponente <b>MATHEUS MACHADO DE AGUIAR</b>		CPF/CNPJ <b>041.172.571-88</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Avenida Paranapanema</b>	Número <b>S/N</b>	Complemento <b>QD: 27A - LT: 01 - APT: 102, RES. BELA VISTA</b>	
Bairro <b>Jardim América</b>	Município <b>Anápolis</b>	UF <b>GO</b>	CEP <b>75115640</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>58.559</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2 CRI DE ANAPOLIS</b>	

**RESUMO**

**METODOLOGIA APLICADA**
**Comparativo direto de mercado**
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**
**II**
**GRAU DE PRECISÃO**
**II**
**ÁREA PRIVATIVA**
**94,05m<sup>2</sup>**
**VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)**
**R\$ 2.450,63/m<sup>2</sup>**
**VALOR DE MERCADO**
**R\$ 230.000,00**
**VALOR DE VENDA FORÇADA**
**R\$ 173.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Desabitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 25
<b>05 - Ano Construção</b> 2000	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 94,05
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 20,72	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 114,77
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 94,05	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Oeste	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
GARAGEM	1	CIMENTADO	PINTURA	LAJE
SALA	1	REV CER	PINTURA	LAJE
COZINHA	1	REV CER	REV CER	LAJE
ÁREA DE SERVIÇO	1	REV CER	REV CER	LAJE
DORMITÓRIO	2	REV CER	PINTURA	LAJE
BANHEIRO SOCIAL	1	REV CER	REV CER	LAJE
SUÍTE	1	REV CER	PINTURA	LAJE
BANHEIRO SUÍTE	1	REV CER	REV CER	LAJE
SACADA	1	REV CER	PINTURA;GRADE	LAJE

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 0	<b>02 - Unidades por Andar</b> 0
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 0	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> 0	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Regular
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**

<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 7,48
---

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>04 - Observações</b> Somatório de áreas informadas não confere, portanto área privativa e área total foram consideradas corretas.
<b>05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>06 - Observações</b> Área edificada do IPTU difere da Certidão, provavelmente por levantamento diferente por parte da Prefeitura.
<b>07 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Não
<b>11 - Observações</b> Imóvel precisa de alguns reparos referentes a conservação, manutenção.	<b>12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>14 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>19 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - 0	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> 0
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> 0	<b>04 - Observações Finais</b> Imóvel localizado por apontamento durante a vistoria, visto que possui identificação numérica coincidente com documentação, porém endereço cadastrado em sistema estava incompleto. Área privativa da unidade de acordo com a área estimada no local e por imagem de satélite foi de 81,55m², porém foi utilizada a área averbada, de acordo com o solicitado.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 400.000,00
	Endereço <b>Av. Juscelino Kubitscheck, 1.397 - Cond. Res. Porto Belo, 0/0 , Jundiaí</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>3</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>99,00</b>
	Valor <b>R\$ 400.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.040,40</b>
	Idade aparente <b>20</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular Reparos simples</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jundiai-bairros-apolis-com-garagem-99m2-venda-RS400000-id-2880671837/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jundiai-bairros-apolis-com-garagem-99m2-venda-RS400000-id-2880671837/</a>
AMOSTRA 2	R\$ 275.000,00
	Endereço <b>Rua Elias Gomes, S/N - Cond. Sem Identificação, 0/0 , Jundiaí</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>3</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>78,00</b>
	Valor <b>R\$ 275.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.525,64</b>
	Idade aparente <b>20</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular Reparos simples</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jundiai-bairros-apolis-com-garagem-78m2-venda-RS275000-id-2874586984/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jundiai-bairros-apolis-com-garagem-78m2-venda-RS275000-id-2874586984/</a>
AMOSTRA 3	R\$ 230.000,00
	Endereço <b>Avenida F, S/N - Cond. Residencial Christopher House, 0/0 , JK Nova Capital</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>3</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>81,00</b>
	Valor <b>R\$ 230.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.839,51</b>
	Idade aparente <b>20</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Reparos simples Reparos importantes</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jk-nova-capital-bairros-apolis-com-garagem-81m2-venda-RS230000-id-2865092465/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jk-nova-capital-bairros-apolis-com-garagem-81m2-venda-RS230000-id-2865092465/</a>
AMOSTRA 4	R\$ 240.000,00
	Endereço <b>Avenida Juscelino Kubitscheck, 2510 - Cond. Res. Araguaia, 0/0 , JK Nova Capital</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>3</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>88,00</b>
	Valor <b>R\$ 240.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.727,27</b>
	Idade aparente <b>20</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular Reparos simples</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jk-nova-capital-bairros-apolis-com-garagem-88m2-venda-RS240000-id-2875742188/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jk-nova-capital-bairros-apolis-com-garagem-88m2-venda-RS240000-id-2875742188/</a>
AMOSTRA 5	R\$ 255.000,00
	Endereço <b>Avenida Juscelino Kubitscheck, 2510 - Cond. Res. Araguaia, 0/0 , JK Nova Capital</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>3</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>84,00</b>
	Valor <b>R\$ 255.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.035,71</b>
	Idade aparente <b>20</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular Reparos simples</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jk-nova-capital-bairros-apolis-com-garagem-84m2-venda-RS255000-id-2857727059/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jk-nova-capital-bairros-apolis-com-garagem-84m2-venda-RS255000-id-2857727059/</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Comparativo direto de mercado</b>	Grau de precisão <b>II</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
---	-------------------------------	------------------------------------

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	99,00	R\$ 4.040,40	0,90	0,95	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	0,800	S	R\$ 2.909,09
2	78,00	R\$ 3.525,64	0,90	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	0,750	S	R\$ 2.379,81
3	81,00	R\$ 2.839,51	0,90	1,00	1,00	1,15	0,85	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.555,56
4	88,00	R\$ 2.727,27	0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	-	-	-	0,850	S	R\$ 2.086,36
5	84,00	R\$ 3.035,71	0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	-	-	-	0,850	S	R\$ 2.322,32
		<b>R\$ 3.233,71</b>												<b>R\$ 2.450,63</b>

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 2.450,63</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 1.715,44</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 3.185,81</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 2.450,63</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 2.241,02</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 2.660,23</b>
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão <b>306.3353</b>	Coef. Variação <b>12.5003</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.1711</b>
----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------	---

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²) <b>94,05</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.450,63</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 230.481,44</b>
------------------------------------	--	--

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 230.481,44</b>
Fator de liquidez	<b>0,7500</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 173.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 230.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Goiânia, Segunda-feira, 27 de Abril 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



FACHADA/VISTA DA RUA



IDENTIFICAÇÃO NOMINAL



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



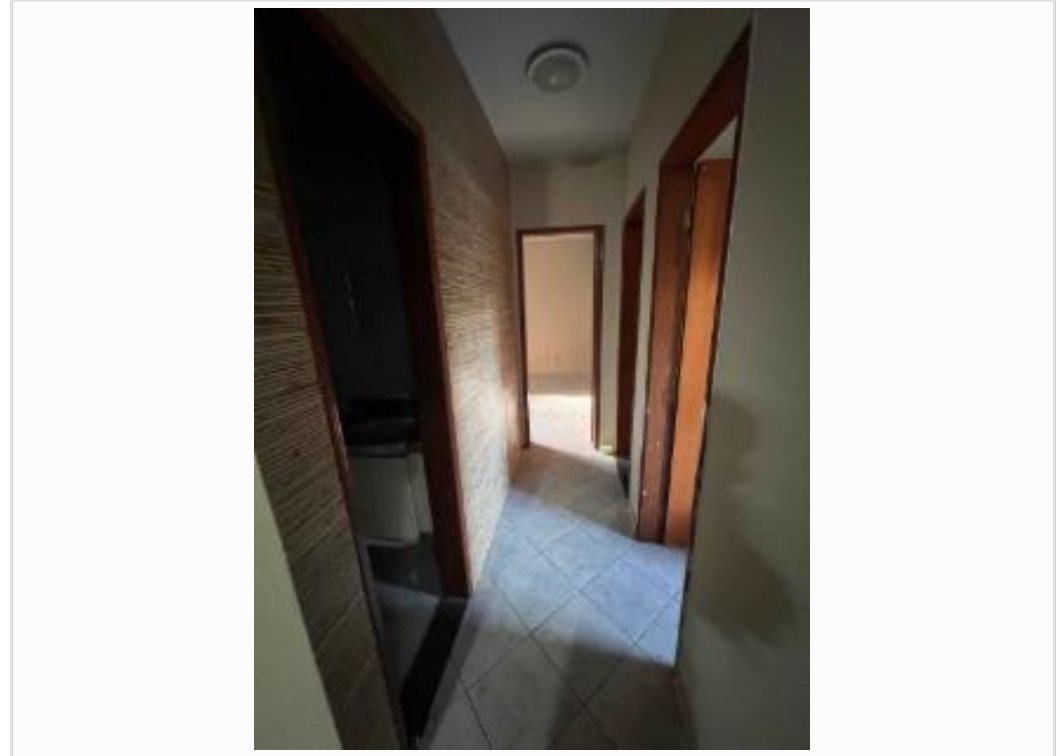
FACHADA/GARAGEM



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



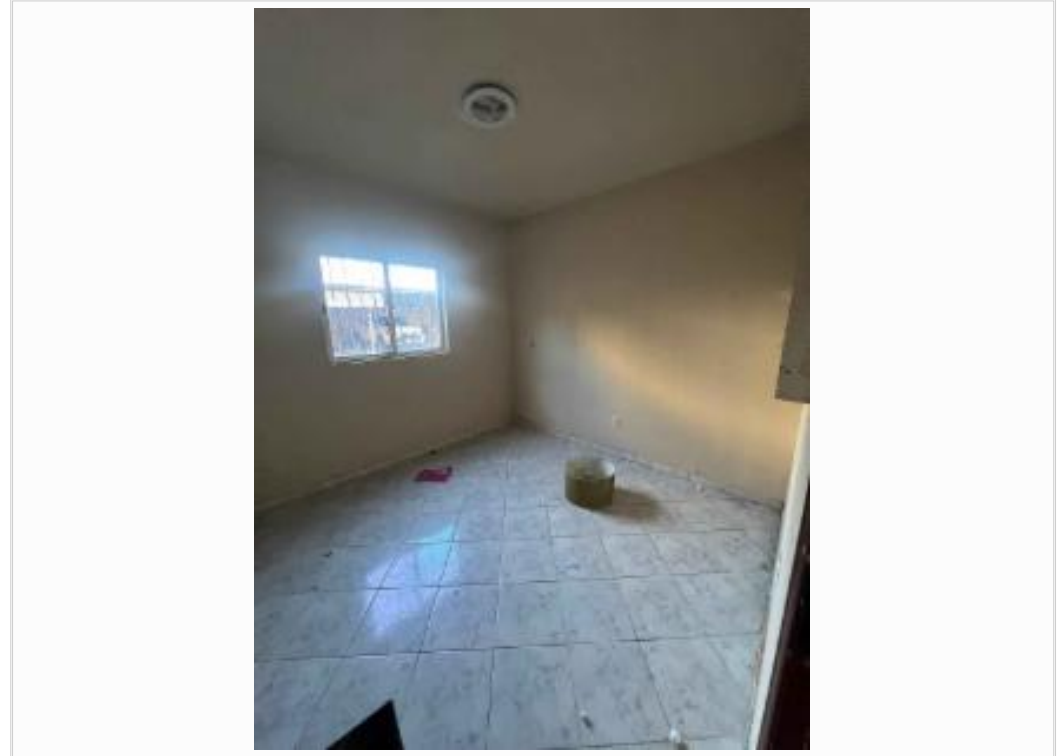
SALA



CORREDOR



COZINHA



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO



SUÍTE



SACADA



BANHEIRO SUÍTE



SACADA



ÁREA DE SERVIÇO