LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR9860
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**641200228849**	**11/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
ALMIR CALACA NEVES		**939.869.201-53**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Lourival Machado Matheus	**177**	**Lote 15-B - Quadra 3**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Matheus	**Caldas Novas**	**GO**	**75691804**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**108.074**	**1**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
253,69m²	**90,00m²**
R$ 255,67/m²	**R$ 2.090,43/m²**
R$ 64.861,64	**R$ 188.138,78**

VALOR DE MERCADO
R$ 253.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 177.000,00

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)
10

05 - Ano Construção

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 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
2

12 - Nº de Dormitórios
3

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
0,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
90,00

21 - Área Averbada (em m²)
90,00

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Lazer
Aeroporto
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

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
O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. Há 3 grandes eixos vários próximos ao local que além de se destacarem, são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. São Paulo (900 m aproximadamente), Av. Cel. Bento de Godoy (1,0 km aproximadamente) e Av. Fernando Gonzaga (3,0 km aproximadamente).

O imóvel está aproximadamente a 1,0 km do Aeroporto de Caldas Novas, a 2,6 km do dRoma Acqua Park e a 3,4 km do Sesc Caldas Novas. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
253,69

04 - Testada/Frente (em metros)
10,00

05 - Fundos (em metros)
12,90

06 - Lado Direito (em metros)
21,88

07 - Lado Esquerdo (em metros)
25,64

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 - Sem acompanhante

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Sem acompanhante

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Sem acompanhante

04 - Observações Finais
O imóvel encontra-se habitado e a vistoria foi realizada de maneira apenas externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 350.000,00



Endereço
Rua Valdivino Paulo Ferreira, s/n° , Popular

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
102,00	**R$ 350.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
7	**Médio**	**Novo/Regular**

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

URL
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-para-venda-localizada-em-caldas-novas-go,-3060759526.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=3&n_pos=30

AMOSTRA 2

R$ 270.000,00



Endereço
Rua Mário de Godoy, s/n° , Parque Real

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
140,00	**R$ 270.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
420,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-real-bairros-caldas-novas-100m2-venda-RS270000-id-2841287729/

AMOSTRA 3

R$ 85.000,00



Endereço
Rua 12, s/n° , Caldas do Oeste

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 85.000,00**	

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
375,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/lote-para-venda-em-caldas-novas-caldas-do-oeste-3006281417.html?n_src=Listado&n_esp=personalized_sorting-personalized-A&&n_pg=1&n_pos=6

AMOSTRA 4

R$ 129.000,00



Endereço
Rua 02, s/n° , Caldas do Oeste

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 129.000,00**	

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
460,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/imovel-para-venda-possui-460m-no-bairro-caldas-do-oeste-caldas-novas-go-1445326373?w=4&ring_1100

AMOSTRA 5

R$ 126.000,00

Endereço
Rua 03, s/n° , Caldas do Oeste

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 126.000,00**	

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
410,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/oportunidade-no-caldas-do-oeste-codigo-291506-1459159827?w=4&ring_1100

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**III**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,064
1	7	Novo/Regular	70	10,00	0,003	20	0,046
2	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
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	90,00	R$ 2.161,36	1,06	0,064	R$ 2.090,43	R$ 188.138,78
1	102,00	R$ 2.161,36	1,39	0,046	R$ 2.857,85	R$ 291.500,22
2	140,00	R$ 2.161,36	0,67	0,164	R$ 1.214,23	R$ 169.992,87
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	180,00	R$ 58.499,78	R$ 325,00	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 299,10
2	420,00	R$ 100.007,13	R$ 238,11	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R$ 229,30
3	375,00	R$ 85.000,00	R$ 226,67	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 214,20
4	460,00	R$ 129.000,00	R$ 280,43	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 272,58
5	410,00	R$ 126.000,00	R$ 307,32	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 293,18

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 255,67**	**R$ 178,97**	**R$ 332,37**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 255,67**	**R$ 233,27**	**R$ 278,08**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
32.7431	**12.8066**	**1.53**	**0.1763**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
253,69	**R$ 255,67**	**R$ 64.861,64**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
90,00	**R$ 2.090,43**	**R$ 188.138,78**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 253.000,43**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 253.000,00**
Fator de liquidez	**0.7000**
Valor de venda forçada	**R$ 177.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 253.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 4 de Julho de 2026

Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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 / Data e Hora



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação do Imóvel Avaliando



Medidor de Água



Medidor de Energia Elétrica



Rua Lado Direito



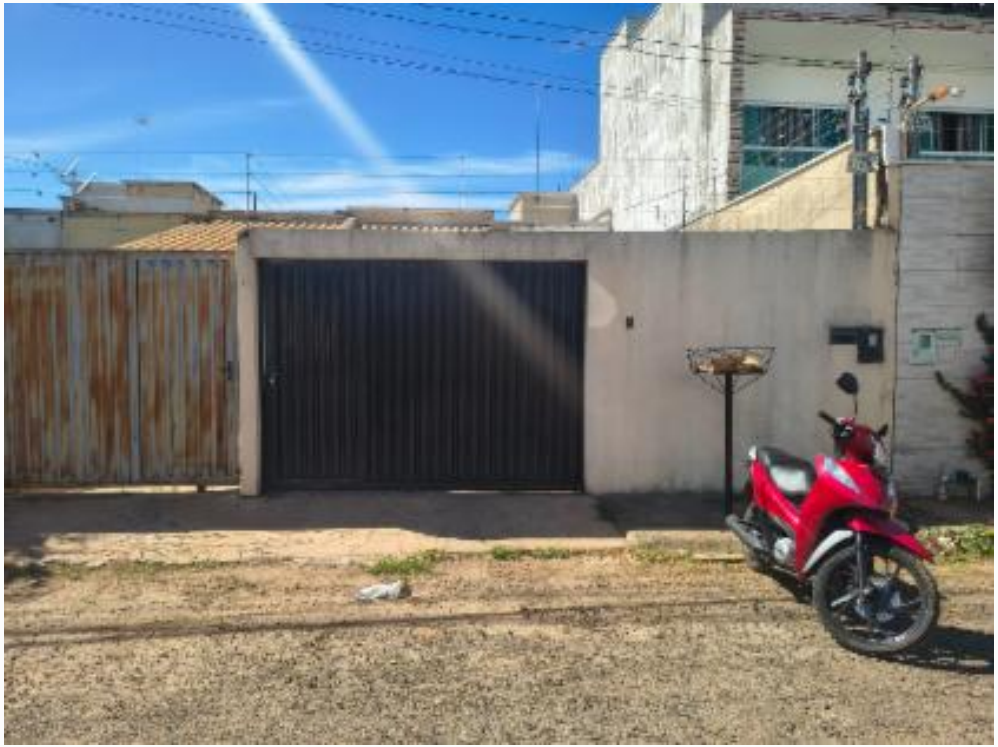
Rua Lado Direito



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Esquerdo



Rua à Frente



Confrontante Direito



Identificação do Confrontante Direito



Confrontante Esquerdo



Mapa dos Elementos