

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010436613	Data Solicitação 26/08/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente HAROLDO MARÇAL DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 859.916.431-72	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua 5	Número 110	Complemento Lote 01-I, Quadra 3	
Bairro Estância Itaguaí	Município Caldas Novas	UF GO	CEP 75682008
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 128.562	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Caldas Novas\GO	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA CONSTRUÍDA
	190,44m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 3.977,03/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 757.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 568.000,00	

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) 1
05 - Ano Construção 2024	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 190,44
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 190,44
21 - Área Averbada (em m²) 190,44	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

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) 300,00	04 - Testada/Frente (em metros) 0,10
05 - Fundos (em metros) 0,10	06 - Lado Direito (em metros) 0,30
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,30	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 habitabilidade? 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. Imóvel encontra-se a aproximadamente 80m de posto de combustível e a aproximadamente 100m de curso d'água, portanto LIC foi anexado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



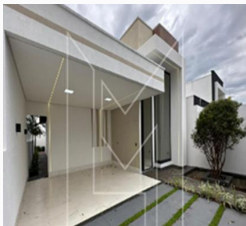
Endereço

Rua 75, S/N, 0/0 , Estancia Itaguaí

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
170,00	R\$ 650.000,00		
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://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-estancia-itaguaí-bairros-caldas-novas-com-garagem-170m2-venda-RS650000-id-2661739153/?source=ranking%2Crp			

R\$ 650.000,00

AMOSTRA 2



Endereço

Rua 23, S/N, 0/0 , Estancia Itaguaí

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
160,00	R\$ 900.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Alto	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/casa-3-quartos-a-venda-no-estancia-itaguaí-caldas-novas-go/3011493110			

R\$ 900.000,00

AMOSTRA 3



Endereço

Rua 33, S/N, 0/0 , Estância Itaguaí

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
162,00	R\$ 850.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Alto	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.facebook.com/marketplace/item/482436284228882/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A85192f00-1e5d-4dd8-aa40-eec55ec61e86			

R\$ 850.000,00

AMOSTRA 4



Endereço

Rua 46, S/N, 0/0 , Estância Itaguaí

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 750.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.paniagoimoveis.com.br/imovel/3058032/apartamento-venda-caldas-novas-go-estancia-itaguaí?Mobile=1			

R\$ 750.000,00

AMOSTRA 5



Endereço

Rua 63, S/N, 0/0 , Estância Itaguaí

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 750.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.paniagoimoveis.com.br/imovel/2684550/casa-venda-caldas-novas-go-estancia-itaguaí			

R\$ 750.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão II	Grau de fundamentação II
--	------------------------	-----------------------------

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	170,00	R\$ 3.823,53	0,95	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	-	-	-	0,970	S	R\$ 3.523,38
2	160,00	R\$ 5.625,00	0,95	0,85	1,00	0,96	1,00	1,00	-	-	-	0,810	S	R\$ 4.328,44
3	162,00	R\$ 5.246,91	0,95	0,85	1,00	0,96	1,00	1,00	-	-	-	0,810	S	R\$ 4.037,50
4	180,00	R\$ 4.166,67	0,95	1,00	1,00	0,99	1,02	1,00	-	-	-	1,010	S	R\$ 3.997,92
5	180,00	R\$ 4.166,67	0,95	1,00	1,00	0,99	1,02	1,00	-	-	-	1,010	S	R\$ 3.997,92
R\$ 4.605,76														R\$ 3.977,03
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra II), F6 (Fator Extra III)														
HOMOGENEIZAÇÃO														

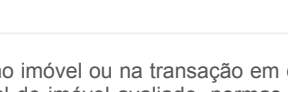
HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.977,03	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.783,92	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.170,14

SANEAMENTO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.977,03	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.779,37	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.174,70
Desvio padrão 288.8823	Coef. Variação 7.2638	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0994

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²) 190,44	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.977,03	Valor parcial (R\$) R\$ 757.385,87

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 757.385,87
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 568.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 757.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

GoIânia, Segunda-feira, 13 de Outubro de 2025	
	
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



FACHADA



FACHADA/VISTA DA RUA



FACHADA/VIZINHOS