

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010568401	Data Solicitação 08/07/2026
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente MARINALVA RODRIGUES BARBOSA	CPF/CNPJ 853.570.061-72	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Córrego das Antas	Número 50	Complemento Quadra 02, Lote 31	
Bairro Residencial Caminho das Águas	Município Anápolis	UF GO	CEP 75140594
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 66.532	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI DE ANÁPOLIS/GO	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA CONSTRUÍDA
	241,74m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 5.864,64/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.418.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.063.000,00	

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) 20
05 - Ano Construção 2000	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 2
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) 241,74
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 241,74
21 - Área Averbada (em m²) 241,74	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

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

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

Shopping

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)

200,00

04 - Testada/Frente (em metros)

10,00

05 - Fundos (em metros)

10,00

06 - Lado Direito (em metros)

20,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20,00

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 habitabilidade?

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

Vistoria e avaliação conduzidas por aspecto externo, de acordo com solicitado.
Imóvel localizado por estimativa de mapas de quadra (em anexo); visto que não foi anexada em sistema planta de quadra ou projeto; e não é possível utilizar limites e confrontações da documentação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

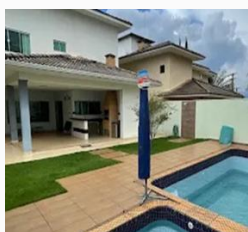
R\$ 1.800.000,00



Endereço			
Avenida Jamaica, 394 - Cond. Res. Caminho das Águas, 0/0 , Jardim Nações Unidas			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
265,00	R\$ 1.800.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imobiliariaoffice.com.br/imovel/sobrado-anapolis-4-quartos-265-m/SO0384-OFFM?from=sale			

AMOSTRA 2

R\$ 2.500.000,00



Endereço			
Avenida dos Girassóis, 259 - Condomínio Residencial Sunflower, 0/0 , Residencial Sun Flower			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
320,00	R\$ 2.500.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular Reparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
490,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-residencial-sun-flower-bairros-anapolis-com-garagem-320m2-venda-RS2500000-id-2892415782/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3

R\$ 2.500.000,00



Endereço			
Avenida das Rosas, 985 - Cond. Res. Grand Trianon, 0/0 , Boa Vista			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
340,00	R\$ 2.500.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular Reparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
530,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-4-quartos-com-garagem-go-anapolis-condominio-residencial-grand-trianon-530m2-RS2500000/id-29721478/			

AMOSTRA 4

R\$ 1.400.000,00



Endereço			
Avenida das Rosas, 985 - Cond. Res. Grand Trianon, 0/0 , Boa Vista			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
210,00	R\$ 1.400.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular Reparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
420,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://imoveisglobal.com.br/Casa_de_Condom%C3%ADnio_em_Anapolis/Imovel_%C3%A0_venda_Casa_de_Condom%C3%ADnio_com_3_quartos_%C3%A0_venda_420m2_em_Anapolis_AD4330947.html			

AMOSTRA 5

R\$ 2.500.000,00



Endereço

Rua Graciano A. Souza, S/N - Condomínio Belas Artes, 0/0 , Setor Bougainville

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

318,00

Valor

R\$ 2.500.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular|Reparos simples

Área do terreno

410,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-condominio-4-quartos-venda-condominio-residencial-belas-artes-anapolis-go-rua--tarsila-do-amaral-1239077>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

II

Grau de fundamentação

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	265,00	R\$ 6.792,45	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	-	-	-	1,050	S	R\$ 6.775,47
2	320,00	R\$ 7.812,50	0,95	1,00	0,90	1,05	0,75	1,00	-	-	-	0,700	S	R\$ 5.195,31
3	340,00	R\$ 7.352,94	0,95	1,00	0,90	1,10	0,75	1,10	-	-	-	0,850	S	R\$ 5.937,50
4	210,00	R\$ 6.666,67	0,95	1,00	0,90	1,00	0,80	1,10	-	-	-	0,800	S	R\$ 5.066,67
5	318,00	R\$ 7.861,64	0,95	1,00	0,90	1,05	0,80	1,10	-	-	-	0,850	S	R\$ 6.348,27
		R\$ 7.297,24												R\$ 5.864,64

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 5.864,64

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 4.105,25

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 7.624,04

SANEAMENTO

Nº elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 5.864,64

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 5.362,58

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 6.366,71

Desvio padrão

733.7535

Coef. Variação

12.5115

T de Student

1.53

Intervalo Confiabilidade

0.1712

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)

241,74

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 5.864,64

Valor parcial (R\$)

R\$ 1.417.719,23

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 1.417.719,23

Fator de liquidez

0,7500

Valor de venda forçada

R\$ 1.063.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 1.418.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Goiânia, Terça-feira, 4 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/IDENTIFICAÇÃO NOMINAL



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA/IDENTIFICAÇÃO NOMINAL



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



MAPA DE QUADRA 1

