

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010436279	Data Solicitação 24/02/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente ANDERSON LUIZ PEREIRA DE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 347.190.548-03

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA ALTINO ZEFERINO DE OLIVEIRA	Número S/N	Complemento LOTE 09, QUADRA 02	
Bairro SETOR TIUBA	Município Montividiu	UF GO	CEP 75915000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2.035	Núm. Registro de Imóveis CRI DE MONTIVIDIU\GO	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****229,94m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 3.102,31/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 713.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 499.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Bauvo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - Vistoria Externa	18 - Área Privativa (em m²) 229,94
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 229,94
21 - Área Averbada (em m²) 229,94	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
Vistoria Externa	1	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Coberta de Lixo	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 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) 360,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	08 - Fração ideal (em %) 0,00

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? Não	04 - Observações Não foi realizada vistoria interna
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi realizada vistoria interna
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	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 complemento de madeira ou gesso? 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 habitabilidade? 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 - Vistoria Externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	04 - Observações Finais Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Por falta de amostras expostas em mercado no município buscamos amostras em Rio Verde - Local: https://maps.app.goo.gl/VAMhnd1ajP1rNa19

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	RS 490.000,00																																
	Endereço Rua do Amarelho, 23, Residencial Gamaleira																																
	<table border="1"> <tr> <td>01 - Tipo de Imóvel</td> <td>02 - Quartos</td> <td>03 - Banheiros</td> <td>04 - Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>RS 490.000,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>103,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Médio</td> <td>Novo(0 a 5 anos)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Topografia</td> <td></td> </tr> <tr> <td>190,00</td> <td>Médio</td> <td>Terreno Plano</td> <td></td> </tr> </table>	01 - Tipo de Imóvel	02 - Quartos	03 - Banheiros	04 - Vagas	Casa	2	2	2	Área privativa	Valor	RS 490.000,00		103,00				Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		3	Médio	Novo(0 a 5 anos)		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		190,00	Médio	Terreno Plano	
01 - Tipo de Imóvel	02 - Quartos	03 - Banheiros	04 - Vagas																														
Casa	2	2	2																														
Área privativa	Valor	RS 490.000,00																															
103,00																																	
Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																															
3	Médio	Novo(0 a 5 anos)																															
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																															
190,00	Médio	Terreno Plano																															
	URL https://www.vistoria.com.br/mostras/3-quartos-residencial-gamaleira-bairros-rio-verde-com-garagem-103m2-venta-RS490000-46-2817787137?source=ranking%2C%2Dp																																
AMOSTRA 2	RS 625.000,00																																
	Endereço Rua do Amarelho, 45, Residencial Gamaleira																																
	<table border="1"> <tr> <td>01 - Tipo de Imóvel</td> <td>02 - Quartos</td> <td>03 - Banheiros</td> <td>04 - Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>RS 625.000,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>137,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Médio</td> <td>Novo(0 a 5 anos)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Topografia</td> <td></td> </tr> <tr> <td>180,00</td> <td>Médio</td> <td>Terreno Plano</td> <td></td> </tr> </table>	01 - Tipo de Imóvel	02 - Quartos	03 - Banheiros	04 - Vagas	Casa	3	2	2	Área privativa	Valor	RS 625.000,00		137,00				Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		3	Médio	Novo(0 a 5 anos)		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		180,00	Médio	Terreno Plano	
01 - Tipo de Imóvel	02 - Quartos	03 - Banheiros	04 - Vagas																														
Casa	3	2	2																														
Área privativa	Valor	RS 625.000,00																															
137,00																																	
Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																															
3	Médio	Novo(0 a 5 anos)																															
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																															
180,00	Médio	Terreno Plano																															
	URL https://www.vistoria.com.br/mostras/3-quartos-residencial-gamaleira-bairros-rio-verde-com-garagem-137m2-venta-RS625000-46-2820966217?source=ranking%2C%2Dp																																
AMOSTRA 3	RS 560.000,00																																
	Endereço Rua do Amarelho, s/n, Lotamento Gamaleira																																
	<table border="1"> <tr> <td>01 - Tipo de Imóvel</td> <td>02 - Quartos</td> <td>03 - Banheiros</td> <td>04 - Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>RS 560.000,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>126,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Médio</td> <td>Novo(0 a 5 anos)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Topografia</td> <td></td> </tr> <tr> <td>190,00</td> <td>Médio</td> <td>Terreno Plano</td> <td></td> </tr> </table>	01 - Tipo de Imóvel	02 - Quartos	03 - Banheiros	04 - Vagas	Casa	3	2	2	Área privativa	Valor	RS 560.000,00		126,00				Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		5	Médio	Novo(0 a 5 anos)		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		190,00	Médio	Terreno Plano	
01 - Tipo de Imóvel	02 - Quartos	03 - Banheiros	04 - Vagas																														
Casa	3	2	2																														
Área privativa	Valor	RS 560.000,00																															
126,00																																	
Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																															
5	Médio	Novo(0 a 5 anos)																															
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																															
190,00	Médio	Terreno Plano																															
	URL https://www.vistoria.com.br/mostras/3-quartos-residencial-gamaleira-bairros-rio-verde-com-garagem-126m2-venta-RS560000-46-2820966217?source=ranking%2C%2Dp																																
AMOSTRA 4	RS 580.000,00																																
	Endereço Rua do Amarelho, s/n, Lotamento Gamaleira																																
	<table border="1"> <tr> <td>01 - Tipo de Imóvel</td> <td>02 - Quartos</td> <td>03 - Banheiros</td> <td>04 - Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>RS 580.000,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>105,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Médio</td> <td>Novo(0 a 5 anos)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Topografia</td> <td></td> </tr> <tr> <td>190,00</td> <td>Médio</td> <td>Terreno Plano</td> <td></td> </tr> </table>	01 - Tipo de Imóvel	02 - Quartos	03 - Banheiros	04 - Vagas	Casa	3	2	2	Área privativa	Valor	RS 580.000,00		105,00				Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		3	Médio	Novo(0 a 5 anos)		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		190,00	Médio	Terreno Plano	
01 - Tipo de Imóvel	02 - Quartos	03 - Banheiros	04 - Vagas																														
Casa	3	2	2																														
Área privativa	Valor	RS 580.000,00																															
105,00																																	
Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																															
3	Médio	Novo(0 a 5 anos)																															
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																															
190,00	Médio	Terreno Plano																															
	URL https://www.vistoria.com.br/mostras/3-quartos-residencial-gamaleira-bairros-rio-verde-com-garagem-105m2-venta-RS580000-46-2774377057?source=ranking%2C%2Dp																																
AMOSTRA 5	RS 680.000,00																																
	Endereço Rua Antônio Ferreira Mota, s/n, Residencial Gamaleira																																
	<table border="1"> <tr> <td>01 - Tipo de Imóvel</td> <td>02 - Quartos</td> <td>03 - Banheiros</td> <td>04 - Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>RS 680.000,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>126,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Médio</td> <td>Novo(0 a 5 anos)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Topografia</td> <td></td> </tr> <tr> <td>190,00</td> <td>Médio</td> <td>Terreno Plano</td> <td></td> </tr> </table>	01 - Tipo de Imóvel	02 - Quartos	03 - Banheiros	04 - Vagas	Casa	3	2	2	Área privativa	Valor	RS 680.000,00		126,00				Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		3	Médio	Novo(0 a 5 anos)		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		190,00	Médio	Terreno Plano	
01 - Tipo de Imóvel	02 - Quartos	03 - Banheiros	04 - Vagas																														
Casa	3	2	2																														
Área privativa	Valor	RS 680.000,00																															
126,00																																	
Estado aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																															
3	Médio	Novo(0 a 5 anos)																															
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																															
190,00	Médio	Terreno Plano																															
	URL https://www.vistoria.com.br/mostras/3-quartos-residencial-gamaleira-bairros-rio-verde-com-garagem-126m2-venta-RS680000-46-2817773137?source=ranking%2C%2Dp																																

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DOS AVALIATIVORES

Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	RS 4.717,28	0,90	0,90	1,00	0,87	0,90	-	-	-	-	0,670	S	RS 2.868,64
2	RS 4.562,04	0,90	0,90	1,00	0,87	0,84	-	-	-	-	0,710	S	RS 2.915,14
3	RS 4.444,44	0,90	0,90	1,00	0,90	0,93	-	-	-	-	0,730	S	RS 2.920,00
4	RS 5.623,81	0,90	0,90	1,00	0,87	0,91	-	-	-	-	0,680	S	RS 3.380,57
5	RS 5.440,00	0,90	0,90	1,00	0,87	0,93	-	-	-	-	0,700	S	RS 3.427,20
	RS 4.945,51												RS 3.102,31

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	RS 3.102,31	RS 2.171,62	RS 4.033,00

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	RS 3.102,31	RS 2.913,11	RS 3.291,52

Desvio padrão	Coeff. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
276,5204	8,9134	1,53	0,122

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcelar (R\$)
229,94	RS 3.102,31	RS 713.345,26

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	RS 713.345,26
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	RS 499.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	RS 713.000,00
--	---------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-Feira, 10 de Abril de 2020

Celso Lazatti

0902881392

- 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 de avaliação adotadas pelo jurídico do local do imóvel avaliado, normas ABNT e BRAPE, 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, divisões e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Vista da rua



Vista da rua