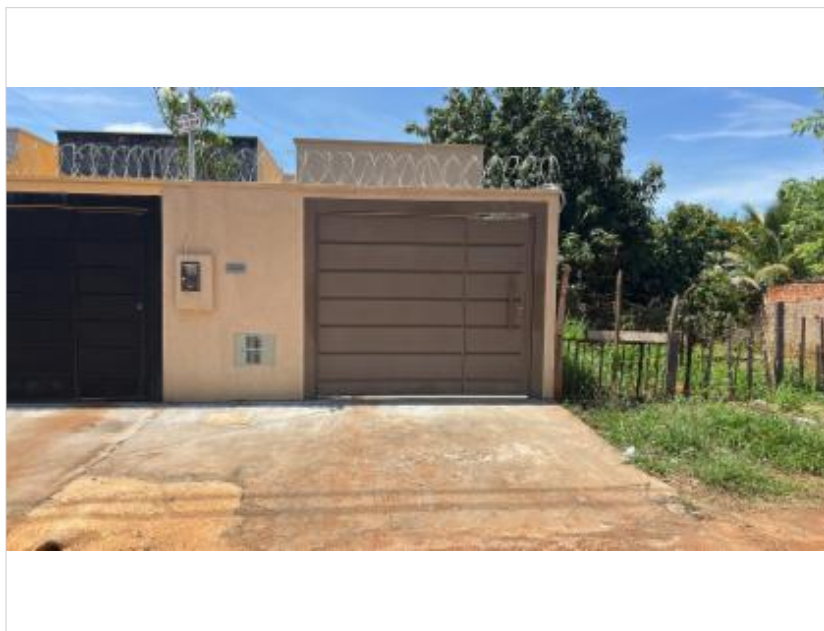


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010509357</b>	Data Solicitação <b>27/11/2025</b>
Empresa responsável <b>ALESSANDRO LIMA SANCHEZ</b>	Avaliador responsável <b>ENY KAORI UONO SANCHEZ</b>	CREA <b>5061102131</b>
Proponente <b>SERGIO SALLES JUNIOR</b>		CPF/CNPJ <b>034.938.631-52</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Cruzeiro do Sul</b>	Número <b>175</b>	Complemento <b>CS 03, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AM I</b>	
Bairro <b>Jardim Ipanema</b>	Município <b>Trindade</b>	UF <b>GO</b>	CEP <b>75380187</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>82.016</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE TRINDADE - GO</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****126,00m²****R\$ 344,42/m²****R\$ 43.397,03****ÁREA CONSTRUÍDA****66,81m²****R\$ 3.060,29/m²****R\$ 204.458,16****VALOR DE MERCADO****R\$ 248.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 173.000,00**

**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) 2
05 - Ano Construção 0	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 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 66,81
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 66,81
21 - Área Averbada (em m²) 66,81	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

CONDOMÍNIO				
01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0			
03 - N° Total de Unidades 3	04 - N° de Elevadores 0			
05 - Valor do Condomínio ,00	06 - Pagamento do Condomínio			
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Tipo	08 - Uso do Edifício Residencial			
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Bom			
11 - Infraestrutura Churrasqueira				

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 Segurança Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Suburbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro Nenhum.	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) 126,00	04 - Testada/Frente (em metros) 4,66
05 - Fundos (em metros) 4,66	06 - Lado Direito (em metros) 27,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 27,00	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 Corretor	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	
04 - Observações Finais Coordenadas do imóvel: - 16.6195692, - 49.3959857	

Casa Nº casa 3- QD: 5, LT: 4 integrante do Condomínio Residencial AM I situado à R. Cruzeiro do Sul, Jardim Ipanema, Trindade - GO, 75380-000 N°S/N - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°82016. Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço com a descrição do nome da rua e identificação numérica. Não foi possível vistoriar a unidade internamente. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 290.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Guanabara, 0, Jardim Ipanema	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 118,00	Valor R\$ 290.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-go-trindade-jardim-ipanema-180m2-RS290000/id-29624594/?origin=galleryOverlay">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-go-trindade-jardim-ipanema-180m2-RS290000/id-29624594/?origin=galleryOverlay</a>				

AMOSTRA 2	R\$ 290.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Guanabara, 0, Jardim Ipanema	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 102,00	Valor R\$ 290.000,00			
	Idade aparente 12	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-trindade-jardim-ipanema-150m2-RS290000/id-37228375/">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-trindade-jardim-ipanema-150m2-RS290000/id-37228375/</a>				

AMOSTRA 3	R\$ 199.242,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Guanabara, 0, Jardim Ipanema	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 87,00	Valor R\$ 199.242,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio	Topografia Declive de 10% a 20%		
	URL <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-trindade-jardim-ipanema-87m2-RS199242/id-3557146/">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-trindade-jardim-ipanema-87m2-RS199242/id-3557146/</a>				

AMOSTRA 4	R\$ 200.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua 155, 0, Setor Jardim Imperial	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 114,00	Valor R\$ 200.000,00			
	Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 192,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-trindade-setor-jardim-imperial-192m2-RS290000/id-3721497/">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-trindade-setor-jardim-imperial-192m2-RS290000/id-3721497/</a>				

AMOSTRA 5	R\$ 80.000,00
-----------	---------------

	Endereço Rua Dora Lemos, 0, Residencial 14 Bis	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 80.000,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 250,00				
	URL <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-go-trindade-setor-maysa-250m2-RS80000/id-33514127/">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-go-trindade-setor-maysa-250m2-RS80000/id-33514127/</a>				

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	2	Regular	60	3,33	0,025	20	0,033
1	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
2	12	Regular	60	20,00	0,025	20	0,114
3	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
4	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	66,81	R\$ 2.114,96	1,50	0,033	R\$ 3.060,29	R\$ 204.458,16	
1	118,00	R\$ 2.114,96	1,07	0,193	R\$ 1.826,25	R\$ 215.497,12	
2	102,00	R\$ 2.114,96	1,25	0,114	R\$ 2.342,32	R\$ 238.916,46	
3	87,00	R\$ 2.114,96	0,91	0,193	R\$ 1.553,16	R\$ 135.125,20	
4	114,00	R\$ 2.114,96	0,91	0,454	R\$ 1.050,84	R\$ 119.795,65	
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\$ 74.502,88	R\$ 413,90	1,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,030 S	R\$ 383,69
2	150,00	R\$ 51.083,54	R\$ 340,56	1,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,030 S	R\$ 315,70
3	180,00	R\$ 64.116,80	R\$ 356,20	1,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,030 S	R\$ 330,20
4	192,00	R\$ 80.204,35	R\$ 417,73	1,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,030 S	R\$ 387,24
5	250,00	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,060 S	R\$ 305,28

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 344,42	R\$ 241,09	R\$ 447,75

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 344,42	R\$ 318,07	R\$ 370,78

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
38.518	11.1834	1.53	0.153

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
126,00	R\$ 344,42	R\$ 43.397,03
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
66,81	R\$ 3.060,29	R\$ 204.458,16

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 247.855,19
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 248.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 173.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 248.000,00

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Terça-feira, 2 de Dezembro de 2025

**ENY KAORI UONO SANCHEZ**  
5061102131

- 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 este documento será 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.

28/11/2025 10:24

16°37'9"S / 49°23'45"W



Fachada do avaliando

28/11/2025 10:24

16°37'9"S / 49°23'45"W



Placa de Endereço e identificação numérica do avaliando

28/11/2025 10:25

16°37'9"S / 49°23'45"W



Vista da Rua à Esquerda



Vista da Rua à Direita

28/11/2025 10:25

16°37'9"S / 49°23'45"W



Imóvel vizinho à Esquerda

28/11/2025 10:25

16°37'9"S / 49°23'45"W



Imóvel vizinho à Direita

28/11/2025 10:26

16°37'9"S / 49°23'45"W



Cavalete

28/11/2025 10:26

16°37'9"S / 49°23'45"W



Cavalete

28/11/2025 10:26

16°37'9"S / 49°23'45"W



Relógio

28/11/2025 10:26

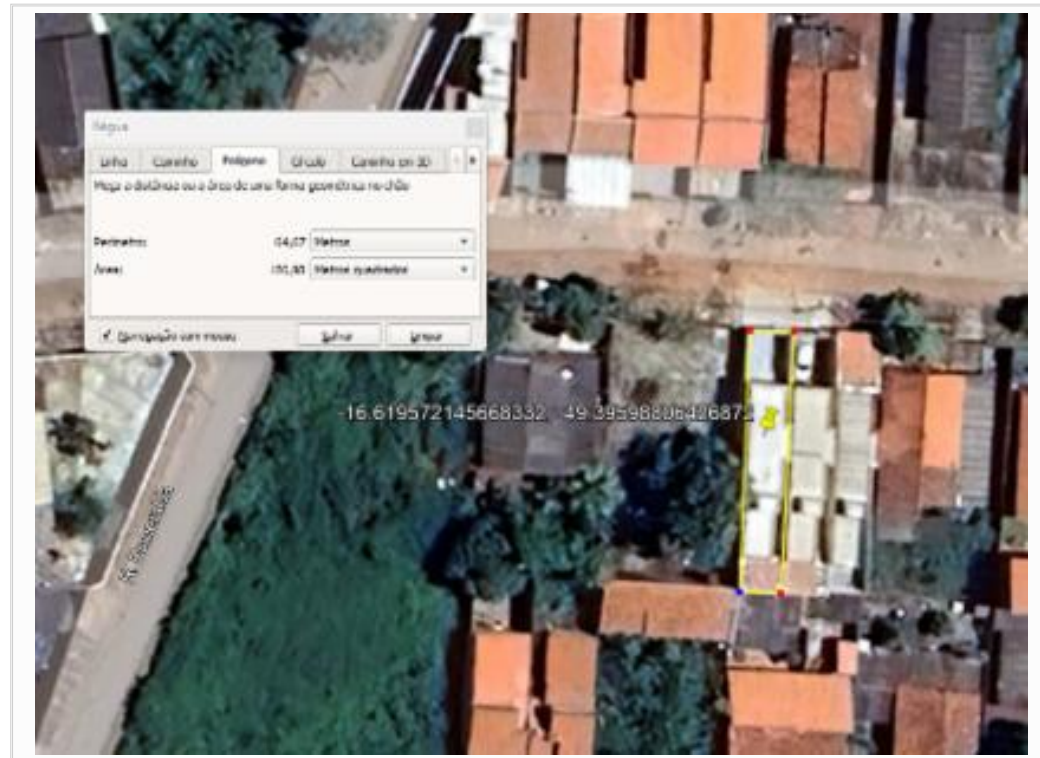
16°37'9"S / 49°23'45"W



Relógio



Croqui de localização do avaliando



Croqui do polígono do terreno



Croqui de localização das amostras