LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS3225
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander		**26/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
DIM COMERCIO DE BEBIDAS LTDA		**28.832.850/0001-75**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Doutor Fausto Cunha Oliveira	**81**	**Casa, Lote 08 da quadra BV**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Maracanã	**Uberaba**	**MG**	**38041102**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**85158**	**1° C.R.I de Uberaba**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m²	148,75m²
R$ 561,37/m²	R$ 3.093,68/m²
R$ 140.342,25	R$ 460.185,29

VALOR DE MERCADO

R$ 601.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 450.000,00

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)
10

05 - Ano Construção
2015

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
1

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
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
148,75

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
148,75

21 - Área Averbada (em m²)
148,75

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
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
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

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)
250,00

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

05 - Fundos (em metros)
10,00

06 - Lado Direito (em metros)
25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
25,00

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?

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 habitalidade?

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 localizado com auxílio do laudo anterior, visto que endereço do avaliando encontra-se dentro de condomínio fechado (não averbado), sem acesso; não foi anexada em sistema planta de quadra ou projeto; e não é possível utilizar limites e confrontações da documentação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 215.000,00



Endereço
Rua Dr. Fausto Cunha Oliveira, 81 - Condomínio Village Maracanã, 0/0 , Jardim Maracanã

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 215.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliariazago.com.br/imovel/terreno-uberaba-360-m/TE0215-ZAGO

AMOSTRA 2 — R$ 165.000,00



Endereço
Rua Dr. Fausto Cunha Oliveira, 81 - Condomínio Village Maracanã, 0/0 , Jardim Maracanã

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 165.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.facebook.com/commerce/listing/2217302388680116?media_id=0&ref=share_attachment

AMOSTRA 3 — R$ 190.000,00



Endereço
Rua Maria Aparecida da Cunha Sousa, S/N, 0/0 , Jardim Maracanã

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 190.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
320,50	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maracana-bairros-uberaba-320m2-venda-RS190000-id-2820433621/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 150.000,00



Endereço
Rua Saulo de Castro, S/N, 0/0 , Jardim Maracanã

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maracana-bairros-uberaba-300m2-venda-RS150000-id-2877637322/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 160.000,00



Endereço
Rua Dinaura Flausina de Jesus, S/N, 0/0 , Jardim Maracanã

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 160.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maracana-bairros-uberaba-300m2-venda-RS160000-id-2872743428/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**II**	**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	10	0,095
1							
2							
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	148,75	R$ 3.417,00	1,00	0,095	R$ 3.093,68	R$ 460.185,29
1						
2						
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	360,00	R$ 215.000,00	R$ 597,22	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,050	S	R$ 595,73
2	250,00	R$ 165.000,00	R$ 660,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R$ 627,00
3	320,50	R$ 190.000,00	R$ 592,82	1,00	0,95	1,05	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R$ 563,18
4	300,00	R$ 150.000,00	R$ 500,00	1,00	0,95	1,04	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,040	S	R$ 494,00
5	300,00	R$ 160.000,00	R$ 533,33	1,00	0,95	1,04	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,040	S	R$ 526,93

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Fator Extra II), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 561,37**	**R$ 392,96**	**R$ 729,78**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 561,37**	**R$ 525,14**	**R$ 597,60**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
52.9522	**9.4327**	**1.53**	**0.1291**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
250,00	**R$ 561,37**	**R$ 140.342,25**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
148,75	**R$ 3.093,68**	**R$ 460.185,29**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 600.527,54**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 601.000,00**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 450.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 601.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Segunda-feira, 17 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



FACHADA/IDENTIFICAÇÃO NOMINAL E NUMÉRICA



FACHADA/VISTA DA RUA



FACHADA/VISTA DA RUA