LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1772
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010521398**	**06/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
Shemenny Cabral Ribeiro		**005.080.861-32**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua 24	**72**	**Q51-A Lt 18**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Vitória	**Quirinópolis**	**GO**	**75860000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**23.903**	**1**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
228,50m²	**160,92m²**
R$ 282,14/m²	**R$ 4.247,95/m²**
R$ 64.468,48	**R$ 683.580,15**

VALOR DE MERCADO
R$ 748.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 524.000,00

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

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
3

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias
Outro - Vistoria externa

18 - Área Privativa (em m²)
160,92

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
160,92

21 - Área Averbada (em m²)
160,92

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
Sala	2	Porcelanato	Pintura	Gesso
Dormitório (não contar suíte nem dep. de empregada)	3	Porcelanato	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Cerâmico	Pintura	Gesso
Banheiro	1	Cerâmico	Pintura	Gesso
Lavanderia	1	Cerâmico	Pintura	Gesso

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
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro
Conj. Rio Preto, Res. Morumbi, área verde e centro

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)
228,50

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

05 - Fundos (em metros)
10,00

06 - Lado Direito (em metros)
22,85

07 - Lado Esquerdo (em metros)
22,85

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?
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?
Não

08 - Observações
Trata-se de vistoria externa.

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Não

10 - Observações
Trata-se de vistoria externa.

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?
Não

13 - Observações
Trata-se de vistoria externa.

14 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Não

16 - Observações
Trata-se de vistoria externa.

17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

19 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

20 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - Ninguém. Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Sem acompanhante

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Sem acompanhante

04 - Observações Finais
Coordenadas: -18.43634946532655, -50.44219071469019

Área da matrícula Nº23903: Terreno: 228,50m²; Construção: 160,92m²;
Área do IPTU Insc. Nº01.01.00251.00260.01: Terreno 228,50m²; Construção: 160,92m²;
Área estimada no local: Terreno: 228,50m²; Construção: 160,92m²;

Casa NºQD 51-A LT 0018 situado à Rua 24 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº23903

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 295.000,00



Endereço
Rua Piratininga, s/n , Colina da Serra

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
135,00	**R$ 295.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
163,20	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez

AMOSTRA 2 — R$ 220.000,00



Endereço
Rua 8, S/N , Colina da Serra

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**

Área privativa	Valor
150,00	**R$ 220.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
163,20	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez

AMOSTRA 3 — R$ 350.000,00



Endereço
Avenida Brasil, S/N , Hélio Leão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
130,00	**R$ 350.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
220,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez

AMOSTRA 4 — R$ 89.000,00



Endereço
Residencial Lisboa, S/N , Residencial Lisboa

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 89.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
240,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez

AMOSTRA 5 — R$ 93.000,00



Endereço
Avenida José Quintiliano Leão, s/n , Portal do Lago

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 93.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**II**	**III**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	1	Nova(até 5 anos)	60	1,67	0,000	20	0,006
1	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142
2	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142
3	15	Nova|Regular	60	25,00	0,003	20	0,127
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	160,92	R$ 2.855,92	1,50	0,006	R$ 4.247,95	R$ 683.580,15
1	135,00	R$ 2.855,92	0,73	0,142	R$ 1.798,58	R$ 242.808,09
2	150,00	R$ 2.855,92	0,41	0,142	R$ 1.002,21	R$ 150.330,77
3	130,00	R$ 2.855,92	0,92	0,127	R$ 2.291,27	R$ 297.864,77
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	163,20	R$ 52.191,91	R$ 319,80	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R$ 261,92
2	163,20	R$ 69.669,23	R$ 426,89	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R$ 349,63
3	220,00	R$ 52.135,23	R$ 236,98	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 213,28
4	240,00	R$ 89.000,00	R$ 370,83	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R$ 337,09
5	360,00	R$ 93.000,00	R$ 258,33	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R$ 248,78

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 282,14**	**R$ 197,50**	**R$ 366,78**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 282,14**	**R$ 241,89**	**R$ 322,38**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
58.8163	**20.8467**	**1.53**	**0.2853**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
228,50	**R$ 282,14**	**R$ 64.468,48**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
160,92	**R$ 4.247,95**	**R$ 683.580,15**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 748.048,63**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 748.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 524.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 748.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 27 de Agosto de 2026



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 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.

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

09/07/2026 16:55 18°26'10"S / 50°26'31"W



Fachada

09/07/2026 16:55 18°26'11"S / 50°26'31"W



Placa de endereço, padrões de água e luz

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

09/07/2026 16:56 18°26'11"S / 50°26'31"W



Vizinho da direita

09/07/2026 16:56 18°26'11"S / 50°26'31"W



Vizinho da esquerda

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

09/07/2026 16:57 18°26'11"S / 50°26'31"W



Vizinho frontal

09/07/2026 16:58 18°26'11"S / 50°26'31"W



Logradouro sentido 1

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

09/07/2026 16:58 18°26'11"S / 50°26'31"W



Logradouro sentido opsto



CROQUI AMOSTRAS



CROQUI AVALIANDO