LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU1156
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010464801**	**17/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
ERICO ARAUJO SILVA		**012.221.971-62**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Ruy Brasil Cavalcante	**150**	**APTO 804**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Setor Oeste	**Goiânia**	**GO**	**74140140**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**87.706**	**1**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

98,01m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 5.041,91/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 494.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 346.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
36

05 - Ano Construção
1990

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
2

12 - N° de Dormitórios
2

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
82,51

19 - Área Comum (em m²)
43,28

20 - Área Total (em m²)
141,29

21 - Área Averbada (em m²)
141,29

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
Vistoria da parte externa do condomínio	1	0	0	0

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
17

02 - Unidades por Andar
4

03 - N° Total de Unidades
68

04 - N° de Elevadores
3

05 - Valor do Condomínio
,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
Ok

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Churrasqueira
Depósito Individual
Interfone
Piscina
Salão de Festas
TV a Cabo
TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Aeroporto
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

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
Ok

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Alto

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
1,55

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 habitalidade?

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 - Sem acompanhamento. Visotria externa conforme demanda.

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Sem acompanhante

03 - Contato Telefônico Acompanhante

00000

04 - Observações Finais

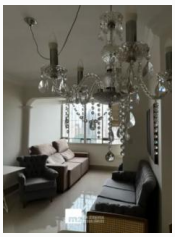
Coordenadas do imóvel: -16.68765269967324 -49.275939945488325

Área da matrícula N°87706: Fração Ideal: 1,5571% ; Construção: 82,51m²; Área estimada no local: XX, Construção: 82,51m²;

Apartamento Nº804 integrante do Condomínio Condomínio Edifício Saint Peter situado à Rua R. Ruy Brasil Cavalcante Nº150 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº87706. Com direito à 1 vaga de garagem em lugar ideterminado e 1 escaninho.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 430.000,00



Endereço
R. Ruy Brasil Cavalcante, 150 , St. Oeste

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
78,00	**R$ 430.000,00**	**R$ 5.512,82**

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

URL
UONO SANCHEZ

AMOSTRA 2 — R$ 400.000,00



Endereço
R. Ruy Brasil Cavalcante, 99 , St. Oeste

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**3**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
87,00	**R$ 400.000,00**	**R$ 4.597,70**

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

URL
UONO SANCHEZ

AMOSTRA 3 — R$ 460.000,00



Endereço
R. Ruy Brasil Cavalcante, 131 , St. Oeste

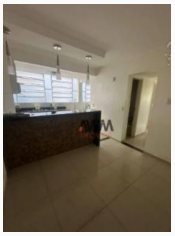
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
78,00	**R$ 460.000,00**	**R$ 5.897,44**

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

URL
UONO SANCHEZ

AMOSTRA 4 — R$ 430.000,00



Endereço
Av. Portugal, 248 , St. Oeste

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
78,00	**R$ 430.000,00**	**R$ 5.512,82**

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

URL
UONO SANCHEZ

AMOSTRA 5 — R$ 380.000,00



Endereço
R. 2, 155 , St. Oeste

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
87,00	**R$ 380.000,00**	**R$ 4.367,82**

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

URL
UONO SANCHEZ

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	78,00	R$ 5.512,82	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-	-	-	0,980	S	R$ 5.132,44
2	87,00	R$ 4.597,70	0,95	1,00	1,10	1,00	1,01	-	-	-	-	1,110	S	R$ 4.848,27
3	78,00	R$ 5.897,44	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-	-	-	0,980	S	R$ 5.490,52
4	78,00	R$ 5.512,82	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-	-	-	0,980	S	R$ 5.132,44
5	87,00	R$ 4.367,82	0,95	1,00	1,10	1,00	1,01	-	-	-	-	1,110	S	R$ 4.605,87
		R$ 5.177,72												**R$ 5.041,91**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), 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	**R$ 5.041,91**	**R$ 3.529,33**	**R$ 6.554,48**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.041,91**	**R$ 4.813,62**	**R$ 5.270,20**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
333.6415	**6.6174**	**1.53**	**0.0906**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
98,01	**R$ 5.041,91**	**R$ 494.157,17**

QUADRO DE RESUMO

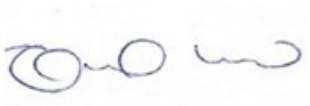
Valor de avaliação	**R$ 494.157,17**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 346.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 494.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 20 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.

18/08/2026 18:12 16°41'15"S / 49°16'33"W



Fachada do Condomínio

18/08/2026 18:13 16°41'16"S / 49°16'33"W



Fachada do Condomínio

18/08/2026 18:13 16°41'16"S / 49°16'33"W



Torre do condomínio

18/08/2026 18:13 16°41'15"S / 49°16'33"W



Logradouro direita

18/08/2026 18:14 16°41'15"S / 49°16'33"W



Logradouro esquerda

18/08/2026 18:14 16°41'15"S / 49°16'33"W



Logradouro frente

18/08/2026 18:17 16°41'15"S / 49°16'33"W



fachada do imóvel avaliado

18/08/2026 18:21 16°41'15"S / 49°16'33"W



Identificação do Condomínio

18/08/2026 18:22 16°41'14"S / 49°16'34"W



Condomínio avaliado

18/08/2026 18:22 16°41'16"S / 49°16'35"W



Vizinho direito Condomínio

18/08/2026 18:23 16°41'16"S / 49°16'35"W



Identificação Vizinho direito Condomínio

18/08/2026 18:24 16°41'16"S / 49°16'33"W



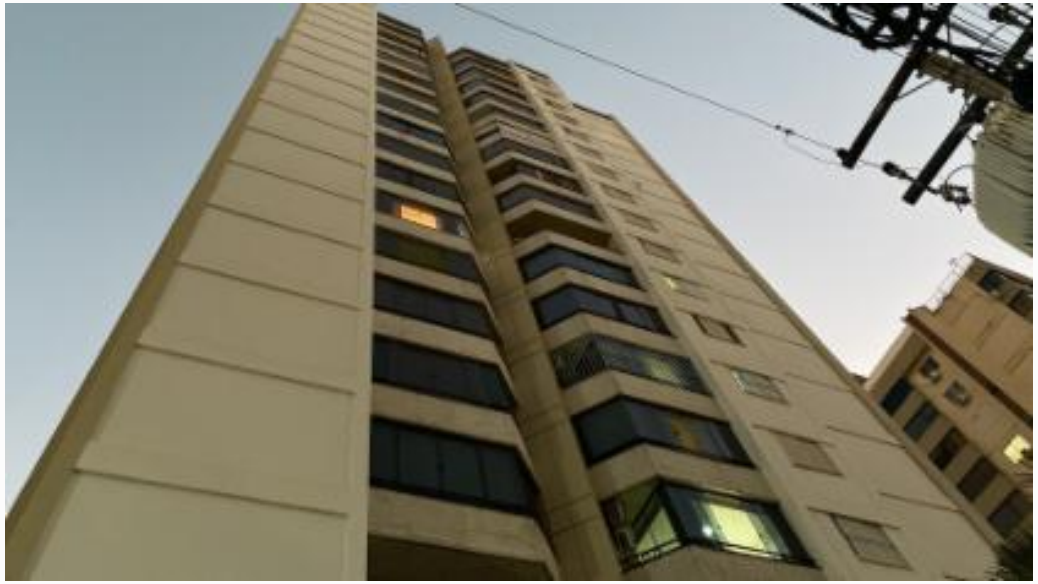
Vizinho esquerdo Condomínio

18/08/2026 18:25 16°41'16"S / 49°16'33"W



Condomínio avaliado

18/08/2026 18:25 16°41'16"S / 49°16'33"W



Torre avaliada

18/08/2026 18:26 16°41'15"S / 49°16'33"W



Fachada do Condomínio



Localização



Croqui de amostras