

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|--|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº do Pedido 0010435532 | Data Solicitação 22/05/2025 |
| Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA | Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero | CREA 20860 |
| Proponente FABRICIO RIBEIRO DANTAS | | CPF/CNPJ 083.550.406-94 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|---|------------------------|
| Endereço Rua José Fonseca | Número 268 | Complemento Quadra 05, Lote 23, | |
| Bairro Lagoa Azul II | Município Ituiutaba | UF MG | CEP 38307514 |
| Tipo do imóvel Casa | Matrícula 27965 | Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE DE ITUIUTABA - | IPTU |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

160,00m²

R\$ 437,65/m²

R\$ 70.024,53

ÁREA CONSTRUÍDA

91,46m²

R\$ 1.711,17/m²

R\$ 156.503,40

VALOR DE MERCADO

R\$ 227.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 170.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

| IMÓVEL AVALIADO | |
|--|--|
| 01 - Tipo de Imóvel Avaliado Casa | 02 - Tipo de Implantação Isolado |
| 03 - Índice 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 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 |
| 17 - Esquadrias Alumínio | 18 - Área Privativa (em m²) 91,46 |
| 19 - Área Comum (em m²) 0 | 20 - Área Total (em m²) 91,46 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 91,46 | 22 - Área não Averbada (em m²) 0 |
| 23 - Face do Imóvel Sul | |

| 24 - Cômodos | | | | |
|-------------------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
| COZINHA | 2 | REV CER | PINTURA | PVC |
| ÁREA DE SERVIÇO/VARANDA | 1 | REV CER | REV CER | LAJE |
| DORMITÓRIO | 1 | REV CER | PINTURA | TELHADO APARENTE |
| BANHEIRO SOCIAL | 1 | REV CER | PINTURA | PVC |
| GARAGEM | 1 | REV CER | REV CER | PVC |
| SALA | 2 | REV CER | REV CER;PINTURA | TELHADO APARENTE |

| 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 Aeroporto Coleta de Lixo Escola | 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 Em Desenvolvimento |
| 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) 160 | 04 - Testada/Frente (em metros) 8 |
| 05 - Fundos (em metros) 8 | 06 - Lado Direito (em metros) 20 |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) 20 | 08 - Fração ideal (em %) 100 |

| 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? Não |
| 09 - Observações Imóvel precisa de alguns reparos referentes a conservação, manutenção. | 10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim |
| 11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? 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 - 0 | 02 - Nome Acompanhante Vistoria 0 |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante 0 | 04 - Observações Finais Imóvel precisa de alguns reparos referentes a conservação, manutenção. |

AMOSTRAS

| AMOSTRA 1 | R\$ 120.000,00 |
|------------------|---|
| | Endereço Rua Elias Derze, S/N, 0/0 , Lagoa Azul Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 120.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://ituiutabaimoveis.com/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-lagoa-azul-em-ituiutaba-mg/546 |
| AMOSTRA 2 | R\$ 160.000,00 |
| | Endereço Rua Delminda alves Pereira, S/N, 0/0 , Lagoa Azul Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 160.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-ituiutaba-360-m/TE0086-IAMR |
| AMOSTRA 3 | R\$ 150.000,00 |
| | Endereço Rua das Verônicas, S/N, 0/0 , Cidade Jardim Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 150.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/marketplace/item/61334937745203/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A48057e69-2373-4aa2-abf0-9486c1421dd5 |
| AMOSTRA 4 | R\$ 115.000,00 |
| | Endereço Rua Flor de Maio, S/N, 0/0 , Cidade Jardim Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 115.000,00 Área do terreno 270,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.igimobiliariasitba.com.br/imovel/terreno-ituiutaba-270-m/TE0053-TFAT?from=sale |
| AMOSTRA 5 | R\$ 110.000,00 |
| | Endereço Rua Hortênsia, S/N, 0/0 , Cidade Jardim Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 110.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-ituiutaba-250-m/TE0077-IAMR?from=sale |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | | |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| Método Evolutivo | II | II |

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

| | 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\$/m³) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R\$/m³) | Valor Final |
|-----------|-----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| Avaliando | 91,46 | R\$ 1.890,00 | 1,00 | 0,095 | R\$ 1.711,17 | R\$ 156.503,40 |
| 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 | 300,00 | R\$ 120.000,00 | R\$ 400,00 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 1,100 | S | R\$ 396,00 |
| 2 | 360,00 | R\$ 160.000,00 | R\$ 444,44 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 1,100 | S | R\$ 440,00 |
| 3 | 300,00 | R\$ 150.000,00 | R\$ 500,00 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 1,100 | S | R\$ 495,00 |
| 4 | 270,00 | R\$ 120.000,00 | R\$ 425,93 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 1,100 | S | R\$ 421,67 |
| 5 | 250,00 | R\$ 110.000,00 | R\$ 440,00 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 1,100 | S | R\$ 435,60 |

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\$ 437,65 | R\$ 306,36 | R\$ 568,95 |

SANEAMENTO

| | | | |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5 | R\$ 437,65 | R\$ 412,77 | R\$ 462,53 |

| | | | |
|----------------|----------------|--------------|--------------------------|
| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
| 36,3625 | 8,3085 | 1,53 | 0,1137 |

DETALHAMENTO DOS VALORES

| | | |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Área do terreno (m²) | Valor unitário(R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 160,00 | R\$ 437,65 | R\$ 70.024,53 |
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 91,46 | R\$ 1.711,17 | R\$ 156.503,40 |

QUADRO DE RESUMO

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 226.527,94 |
| Fator de ajuste do mercado | 1,0 |
| Valor de avaliação ajustado | R\$ 227.000,00 |
| Fator de liquidez | 0,7500 |
| Valor de venda forçada | R\$ 170.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|--|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 227.000,00 |
|--|-----------------------|

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

GoIânia, Quarta-feira, 28 de Maio de 2025

Vitor Vidal Cabero

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



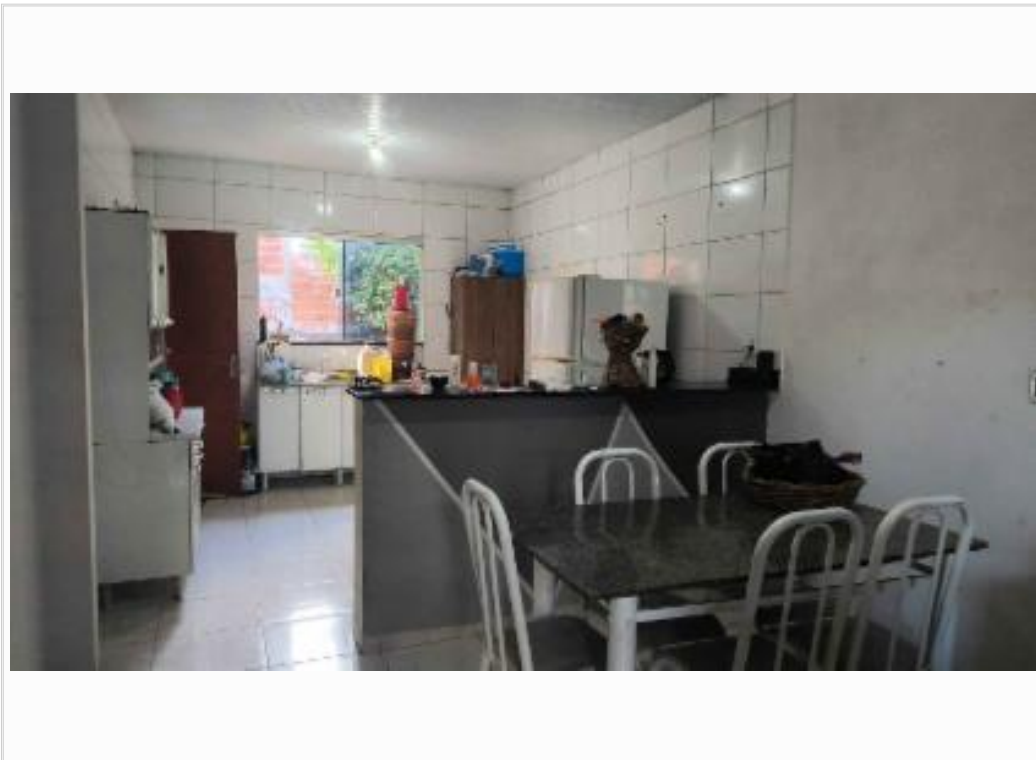
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA/GARAGEM



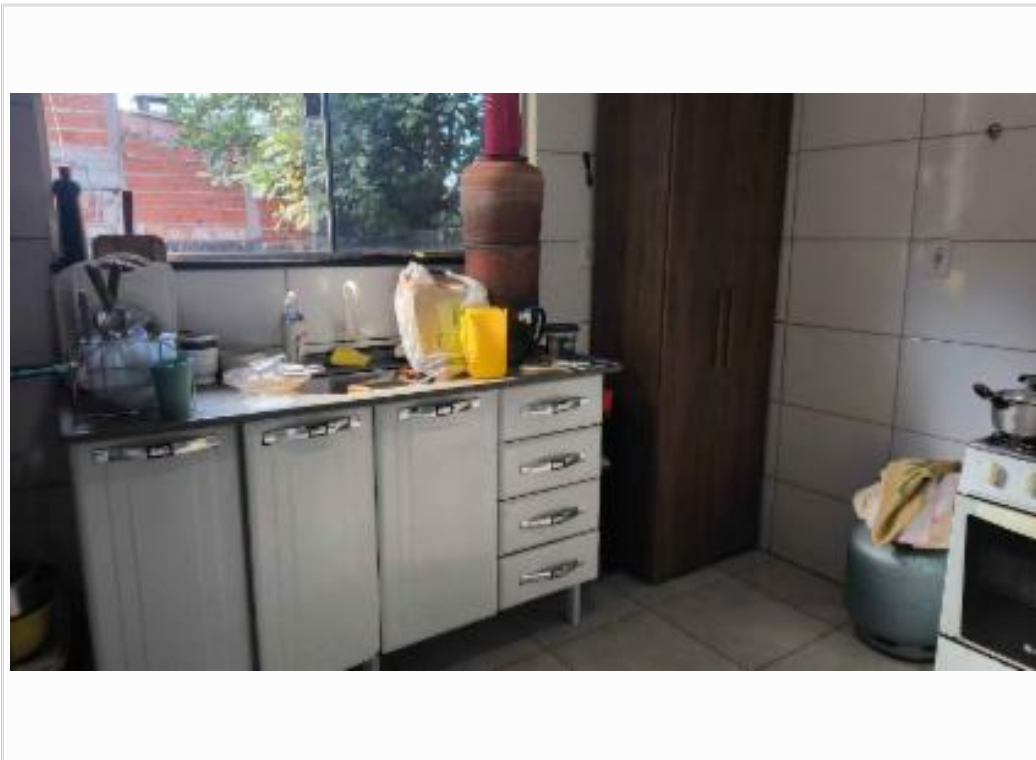
GARAGEM



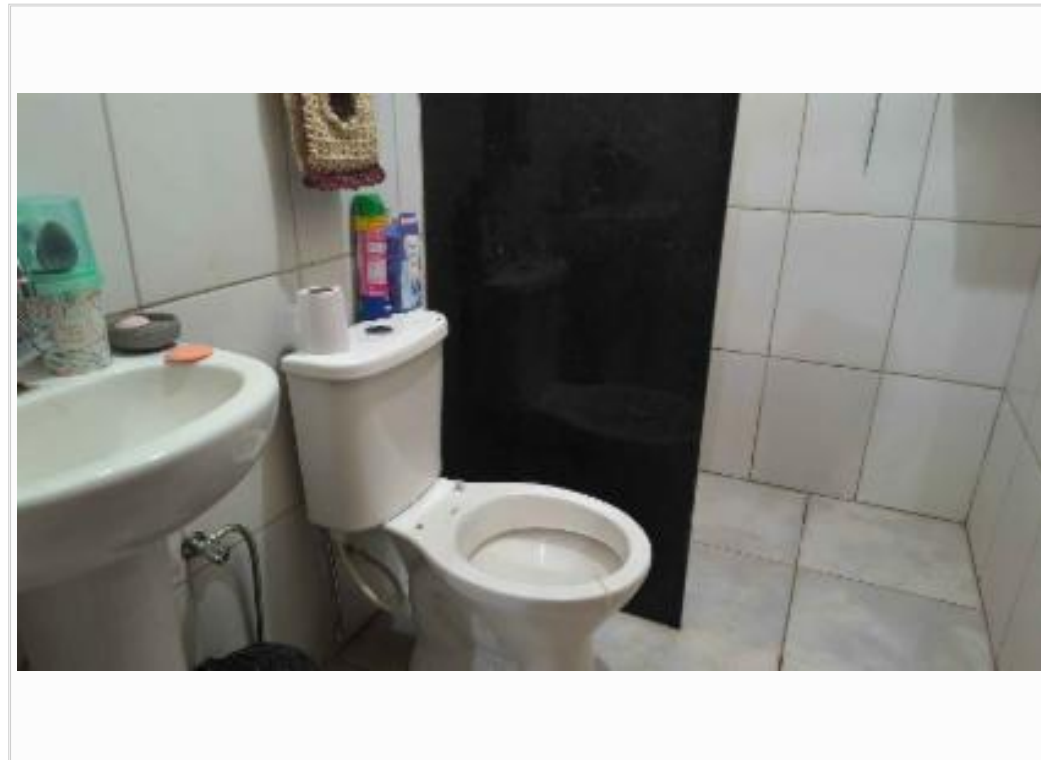
SALA/COZINHA



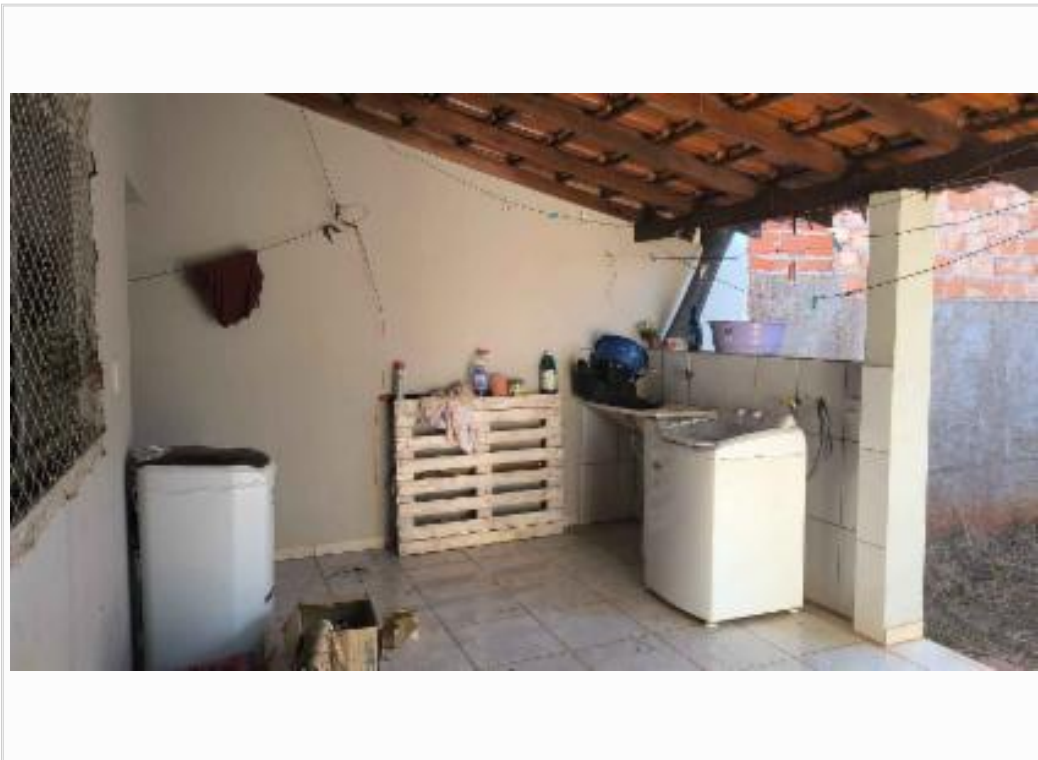
COZINHA



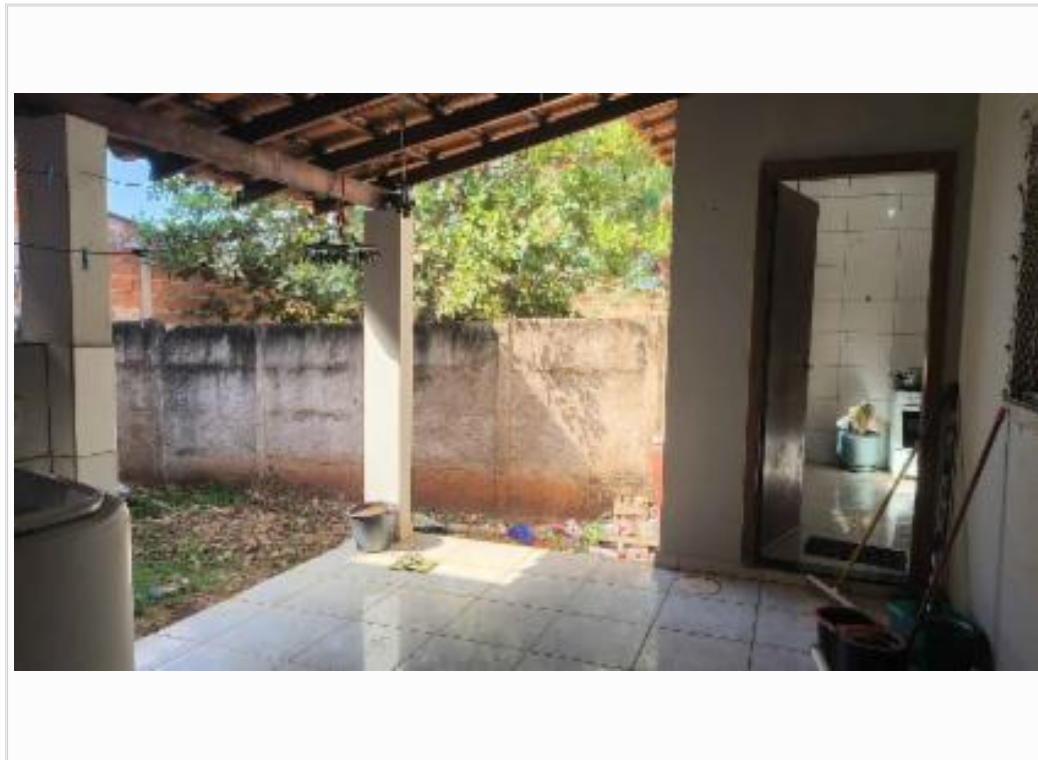
COZINHA



BANHEIRO SOCIAL



ÁREA DE SERVIÇO/VARANDA



VARANDA



FUNDOS



FACHADA POSTERIOR



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO