

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010417840	Data Solicitação 08/12/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente HELDER SOARES		CPF/CNPJ 365.947.256-53

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA E	Número 76	Complemento LT 12, QD 09	
Bairro DO CARMO	Município Monte Carmelo	UF MG	CEP 38500000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 35.000	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI MONTE CARMELO	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****II****TERRENO****200,00m²****R\$ 609,04/m²****R\$ 121.808,32****ÁREA CONSTRUÍDA****48,06m²****R\$ 2.080,50/m²****R\$ 99.989,04****VALOR DE MERCADO****R\$ 222.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 166.000,00**

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) 30
05 - Ano Construção 1990	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 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 48,06
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 48,06
21 - Área Averbada (em m²) 48,06	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

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) 200,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	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 habitabilidade? 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 170.000,00
	Endereço Rua Pedro Alves Resende, S/N, 0/0, Planalto Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 170.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/commerce/listing/772573718653970?media_id=0&ref=share_attachment
	Endereço Rua São Bento, S/N, 0/0, Planalto Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 140.000,00 Área do terreno 240,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/commerce/listing/1124831369033502?ref=share_attachment
	Endereço Rua São Bento, S/N, 0/0, Jardim dos Ipês Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 250.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/marketplace/item/852331280814036?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac4ddff04-61ba-43ff-8e60-e71e31a738c7
	Endereço Rua Aureliano Rocha, S/N, 0/0, Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 250.000,00 Área do terreno 389,77 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.pabloreisimoveismg.com.br/332/imoveis/venda-terreno-centro-monte-carmelo-mg
	Endereço Rua dos Girassóis, S/N, 0/0, Cidade Jardim Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 230.000,00 Área do terreno 432,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.pabloreisimoveismg.com.br/284/imoveis/venda-terreno-cidade-jardim-monte-carmelo-mg

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	30	Regular	70	42,86	0,025	10	0,291
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	48,06	R\$ 2.935,00	1,00	0,291	R\$ 2.080,50	R\$ 99.989,04
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\$ 170.000,00	R\$ 566,67	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 565,25
2	240,00	R\$ 140.000,00	R\$ 583,33	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 581,87
3	360,00	R\$ 250.000,00	R\$ 694,44	1,00	0,95	1,08	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 712,50
4	389,77	R\$ 250.000,00	R\$ 641,40	1,00	0,90	1,09	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 629,22
5	432,00	R\$ 230.000,00	R\$ 532,41	1,00	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 556,37

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\$ 609,04	R\$ 426,33	R\$ 791,75

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 609,04	R\$ 565,04	R\$ 653,04

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
64.3062	10.5586	1.53	0.1445

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 609,04	R\$ 121.808,32
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
48,06	R\$ 2.080,50	R\$ 99.989,04

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 221.797,36
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 222.000,00
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 166.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 222.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Sexta-feira, 26 de Dezembro 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



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA