

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010360807	Data Solicitação 04/12/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente JOSE ALVARO ROLDÃO		CPF/CNPJ 057.039.766-93

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Av. Paranaíba	Número 521	Complemento	
Bairro Boa Vista	Município Monte Carmelo	UF MG	CEP 38500000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 19.078	Núm. Registro de Imóveis 01° CRI MONTE CARMELO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

168,00m²

R\$ 896,89/m²

R\$ 150.677,55

ÁREA CONSTRUÍDA

488,00m²

R\$ 2.459,92/m²

R\$ 1.200.439,40

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.351.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.013.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	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 3
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
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) 488,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 488,00
21 - Área Averbada (em m²) 488,00	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
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 Telefonia
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) 168,00	04 - Testada/Frente (em metros) 16,00
05 - Fundos (em metros) 18,90	06 - Lado Direito (em metros) 9,50
07 - Lado Esquerdo (em metros) 8,50	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? 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 habitabilidade? 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 - 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\$ 432.000,00
	Endereço Rua Álvaro Cardoso de Oliveira, S/N, 0/0 , Batuque
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 432.000,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 360,00 Médio Terreno Plano
	URL https://www.facebook.com/commerce/listing/1161254702191530?ref=share_attachment
AMOSTRA 2	R\$ 425.000,00
	Endereço Rua Álvaro Cardoso de Oliveira, S/N, 0/0 , Batuque
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 425.000,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 354,00 Médio Terreno Plano
	URL https://www.pabloreisimoveisimg.com.br/353/imoveis/venda-terreno-batuque-monte-carmelo-mg
AMOSTRA 3	R\$ 300.000,00
	Endereço Avenida Dona Clara, S/N, 0/0 , Centro
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 300.000,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 280,70 Médio Terreno Plano
	URL https://www.pabloreisimoveisimg.com.br/336/imoveis/venda-terreno-centro-monte-carmelo-mg
AMOSTRA 4	R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Álvaro Cardoso de Oliveira, S/N, 0/0 , Batuque
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 350.000,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 317,50 Médio Terreno Plano
	URL https://unijes.com.br/comprar/mg/monte-carmelo/batuque/terreno/75646746
AMOSTRA 5	R\$ 360.000,00
	Endereço Rua João Pessoa, S/N, 0/0 , Centro
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 360.000,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 279,77 Médio Terreno Plano
	URL https://www.pabloreisimoveisimg.com.br/230/imoveis/venda-terreno-centro-monte-carmelo-mg

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	II	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	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\$/m²)	Valor Final
Avaliando	488,00	R\$ 2.717,00	1,00	0,095	R\$ 2.459,92	R\$ 1.200.439,40
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	360,00	R\$ 432.000,00	R\$ 1.200,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,75	1,00	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 810,00
2	354,00	R\$ 425.000,00	R\$ 1.200,56	1,00	0,90	1,00	1,00	0,75	1,00	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 810,38
3	280,70	R\$ 300.000,00	R\$ 1.068,76	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 961,88
4	317,50	R\$ 350.000,00	R\$ 1.102,36	1,00	0,90	1,00	1,00	0,75	1,00	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 744,09
5	279,77	R\$ 360.000,00	R\$ 1.286,77	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.158,09

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\$ 896,89	R\$ 627,82	R\$ 1.165,96

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 896,89	R\$ 782,99	R\$ 1.010,79
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
166.4568	18.5593	1.53	0.254

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
168,00	R\$ 896,89	R\$ 150.677,55
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
488,00	R\$ 2.459,92	R\$ 1.200.439,40

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.351.116,96
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.351.000,00
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 1.013.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.351.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Segunda-feira, 5 de Janeiro 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



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA