

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 583400127224	Data Solicitação 07/10/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Jéssica Vieira de Jesus	CREA A261262-3
Proponente FERNANDO LUCIO REBELO		CPF/CNPJ 456.009.021-15

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua SB 36	Número SN	Complemento LT 6 QD 51 PORTAL DO SOL II	
Bairro Loteamento Portal do Sol II	Município Goiânia	UF GO	CEP 74884646
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 75.198	Núm. Registro de Imóveis 4º	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****390,00m²****R\$ 1.981,39/m²****R\$ 772.742,33****ÁREA CONSTRUÍDA****270,16m²****R\$ 2.387,60/m²****R\$ 645.033,16****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.418.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 956.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Outro - Vistoria externa!	10 - Nº Pavimentos da Unidade -
11 - Nº de Banheiros -	12 - Nº de Dormitórios -
13 - Nº de Vagas Cobertas -	14 - Nº de Vagas Descobertas -
15 - Nº de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Outro - Vistoria externa!
17 - Esquadrias Outro - Vistoria externa!	18 - Área Privativa (em m²) 270,16
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 270,16
21 - Área Averbada (em m²) 270,16	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CONDOMÍNIO	
01 - Nº Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - Nº Total de Unidades 0	04 - Nº de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Alto	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins Vigilância Eletrônica	

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 Ônibus Coleta de Lixo Escola	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 Alto

13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 390,00	04 - Testada/Frente (em metros) 13,00
05 - Fundos (em metros) 13,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	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? 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 - Vistoria Externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: CECILIA FERREIRA SILVA; CAU/CREA: 1020413204D-GO;Data da Vistoria: 08/10/2025. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.400.000,00
Endereço Rua SB, 0/0, Loteamento Portal do Sol II	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 1.400.000,00
Área do terreno 658,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.62imoveis.com.br/imovel/ote-terreno-rea-0-quartos-venda-loteamento-portal-do-sol-i-goiania-go-rua-sb-01-1057845	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 1.600.000,00
Endereço Rua SB 28, 0/0, Loteamento Portal do Sol II	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 1.600.000,00
Área do terreno 715,00	Padrão terreno Médio
URL https://go.olx.com.br/grande-goiania-a-anapolis/terrenos/goiania-loteamento-condominio-loteamento-portal-do-sol-i-1187580976?lis=listing_1100	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 1.050.000,00
Endereço Avenida SB B, 0/0, Loteamento Portal do Sol II	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 1.050.000,00
Área do terreno 476,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-portal-do-sol-i-goiania-go-476m2-id-2825590073/?source=ranking%2Crp	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 1.150.000,00
Endereço Rua SB 27, 0/0, Loteamento Portal do Sol II	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 1.150.000,00
Área do terreno 566,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-portal-do-sol-i-goiania-go-566m2-id-2806844622/?source=ranking%2Crp	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 2.000.000,00
Endereço Avenida SB B, 0/0, Loteamento Portal do Sol II	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
Área privativa 320,00	Valor R\$ 2.000.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 548,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/portal-do-sol-i-casa-de-condominio-4-quartos-sendo-3011030539.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=6	Qtd. Banheiros 9
	Qtd. Vagas 0
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
2							
3							
4							
5	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	270,16	R\$ 1.960,99	1,39	0,122	R\$ 2.387,60	R\$ 645.033,16
1						
2						
3						
4						
5	320,00	R\$ 1.960,99	1,77	0,084	R\$ 3.179,39	R\$ 1.017.405,54

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	658,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 2.127,66	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 2.048,94
2	715,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 2.237,76	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 2.175,10
3	476,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 2.205,88	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 2.084,56
4	566,00	R\$ 1.150.000,00	R\$ 2.031,80	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 1.920,05
5	548,00	R\$ 982.594,46	R\$ 1.793,06	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 1.678,30

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.981,39	R\$ 1.386,97	R\$ 2.575,81

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.981,39	R\$ 1.849,62	R\$ 2.113,17
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
192.586	9.7197	1.53	0.133

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
390,00	R\$ 1.981,39	R\$ 772.742,33
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
270,16	R\$ 2.387,60	R\$ 645.033,16

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.417.775,49
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.418.000,00
Fator de liquidez	0,6744
Valor de venda forçada	R\$ 956.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.418.000,00
--------------------------------------------	-------------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: CECILIA FERREIRA SILVA; CAU/CREA: 1020413204D-GO;Data da Vistoria: 08/10/2025. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 22 de Outubro de 2025

Jéssica Vieira de Jesus
A261262-3

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.



CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



Mapa



Mapa