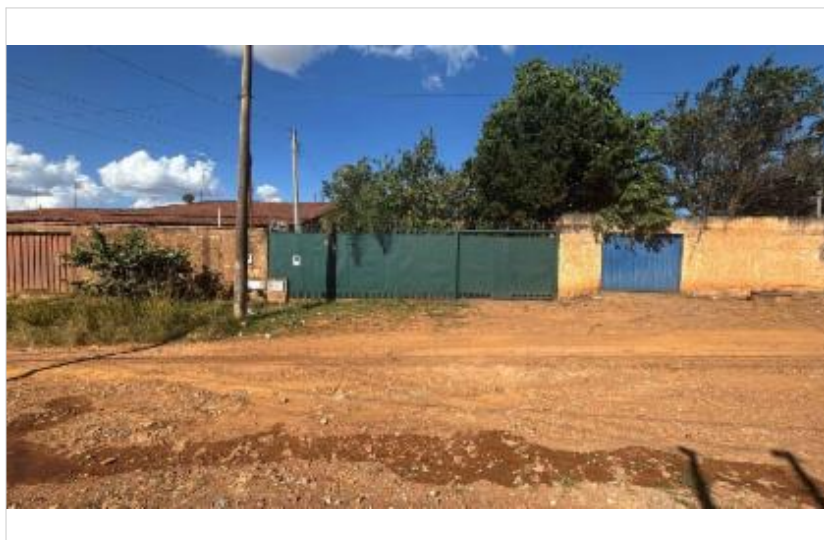


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010298412	Data Solicitação 17/02/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente SANDRA PEREIRA DO NASCIMENTO		CPF/CNPJ 019.514.191-11

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Maranhão	Número S/N	Complemento Quadra 22, Lote 26	
Bairro Jardim Jockey	Município Valparaíso de Goiás	UF GO	CEP 72874590
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 28395	Núm. Registro de Imóveis 14.766-0	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 92.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 63.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 68.4
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 68.4
21 - Área Averbada (em m²) 68.4	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosLazer
Escola**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

25% - 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)

300

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

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?

Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros

02 - Nome Acompanhante Vistoria

VISTORIA EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante

VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Jéssyca Fernanda Mendes dos Santos ; CAU/CREA: A1548484; Data da Vistoria: 27/02/2025. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: VISTORIA EXTERNA; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 16.632,23

Endereço
Avenida São Paulo, 0/0 , Jardim Jockey Clube

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	0	0	0

Área privativa	Valor
77,39	R\$ 16.632,23

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Baixo	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-jockey-clube-bairros-luziania-com-garagem-77m2-venda-RS86455-id-2694933293/>
AMOSTRA 2
R\$ 40.000,00

Endereço
Rua 15, 0/0 , Parque Tres Poderes

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 40.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-tres-poderes-bairros-luziania-300m2-venda-RS40000-id-2729302837/>
AMOSTRA 3
R\$ 25.000,00

Endereço
Quadra 556, 0/0 , Parque Estrela Dalva X

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 25.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-estrela-dalva-x-bairros-luziania-360m2-venda-RS25000-id-2762329729/>
AMOSTRA 4
R\$ 27.000,00

Endereço
Quadra 09, 0/0 , Parque Estrela Dalva V

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 27.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-luzilia-parque-bairros-luziania-360m2-venda-RS27000-id-2776206822/>
AMOSTRA 5
R\$ 35.000,00

Endereço
Quadra 488, 0/0 , Parque Estrela Dalva X

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 35.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-estrela-dalva-x-bairros-luziania-360m2-venda-RS35000-id-2781318421/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Outra

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 92.000,00
Fator de liquidez	0,6800
Valor de venda forçada	R\$ 63.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 92.000,00
--	----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Jéssyca Fernanda Mendes dos Santos ; CAU/CREA: A1548484; Data da Vistoria: 27/02/2025. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: VISTORIA EXTERNA; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 6 de Março de 2025



Heraldo Shoji Munakata

5060383263

- 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 do avaliando



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Medidor de energia



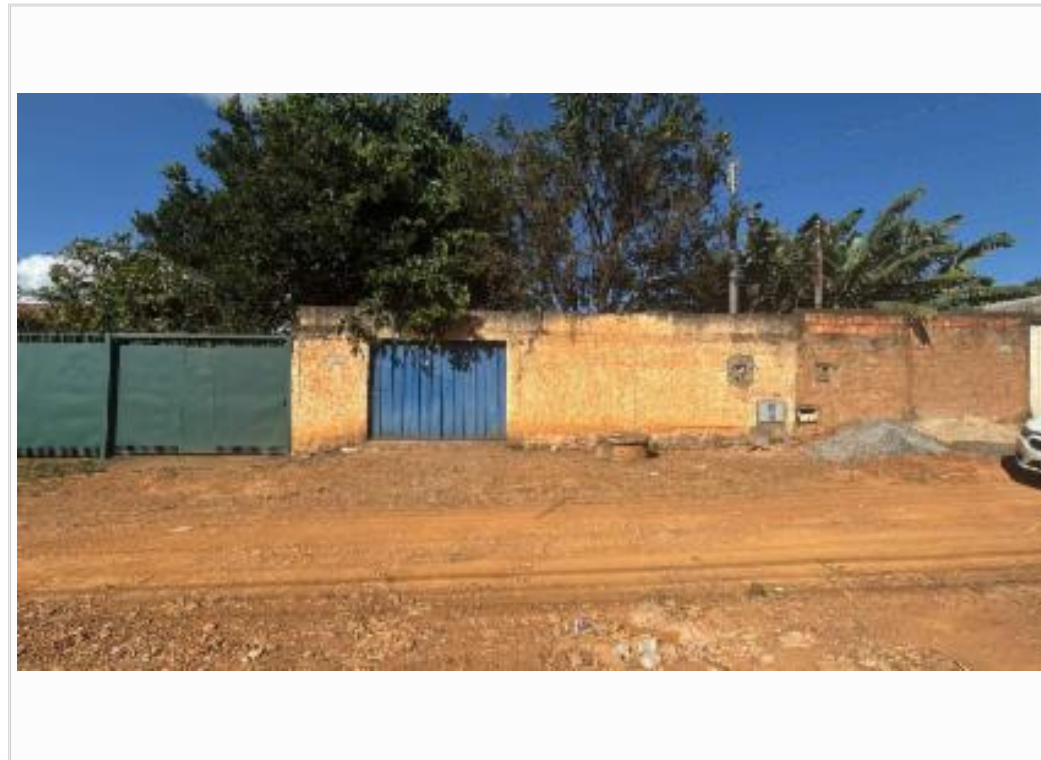
Hidrômetro



Vizinho à direita



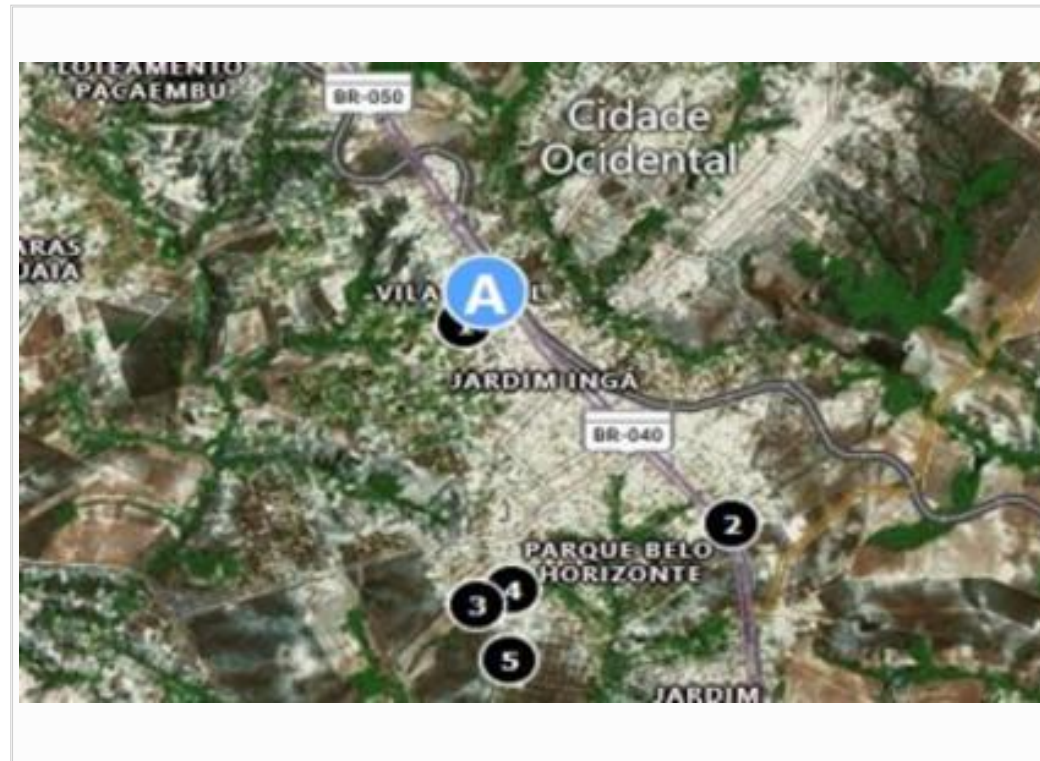
Vizinho à direita - identificação



Vizinho à esquerda - sem identificação



Localização avaliando



Localização amostras

Amostras

	Endereço: Logradouro Avenida São Paulo	Número 0	Complemento -	Bairro: Jardim Jockey Clube	Cidade: Luziânia	UF: Goiás
	CEP: 72850-710	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Fonte de informação: V. D. P. IMOVEIS	Telefone: (41) 99943-0932	
	Valor de venda: R\$ 86.455,00	Valor Residual: R\$ 16.632,23	Preço por m² 576,37	Coordenadas -16.127980451617535, -47.968717378508174	Idade Aparente 20 anos	Conservação C - Regular
				Fronte 0,00	Área Terreno 150,00	Área privativa 77,39
	Endereço: Logradouro Rua 15	Número 0	Complemento -	Bairro: Parque Tres Poderes	Cidade: Luziânia	UF: Goiás
	CEP: 72850-140	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Fonte de informação: Kaza Imobiliaria	Telefone: (61) 98561-5950	
	Valor de venda: R\$ 40.000,00	Valor Residual: R\$ 40.000,00	Preço por m² 133,33	Coordenadas -16.15788435985207, -47.93187090058205	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0
				Fronte 0,00	Área Terreno 300,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Quadra 556	Número 0	Complemento -	Bairro: Parque Estrela Dalva X	Cidade: Luziânia	UF: Goiás
	CEP: 72853-102	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Fonte de informação: Jhone R. Silva	Telefone: (61) 99229-9329	
	Valor de venda: R\$ 25.000,00	Valor Residual: R\$ 25.000,00	Preço por m² 69,44	Coordenadas -16.170014662527773, -47.96701224767058	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0
				Fronte 0,00	Área Terreno 360,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Quadra 09	Número 0	Complemento -	Bairro: Parque Estrela Dalva V	Cidade: Luziânia	UF: Goiás
	CEP: 72830-260	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Fonte de informação: Games Imóveis	Telefone: (61) 3369-6098	
	Valor de venda: R\$ 27.000,00	Valor Residual: R\$ 27.000,00	Preço por m² 75,00	Coordenadas -16.237656158701984, -47.91685267390939	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0
				Fronte 0,00	Área Terreno 360,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Quadra 488	Número 0	Complemento -	Bairro: Parque Estrela Dalva X	Cidade: Luziânia	UF: Goiás
	CEP: 72856-459	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Fonte de informação: FC escritório	Telefone: (61) 99583-6262	
	Valor de venda: R\$ 35.000,00	Valor Residual: R\$ 35.000,00	Preço por m² 97,22	Coordenadas -16.178354152815885, -47.962416047670075	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0
				Fronte 0,00	Área Terreno 360,00	Área privativa 0,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	150,00	16.632,23	110,88	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 91,51
2	300,00	40.000,00	133,33	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 96,00
3	360,00	25.000,00	69,44	0,90	1,10	1,05	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 78,54
4	360,00	27.000,00	75,00	0,90	1,10	1,05	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 77,40
5	360,00	35.000,00	97,22	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 91,58
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 87,01
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 60,90
										Valor Máximo	R\$ 113,11

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	300,00 m²	Valor do m²	R\$ 87,01	Valor do terreno	R\$ 26.101,74
Área Privativa	68,40 m²	Valor do m²	R\$ 959,06	Valor da Construção	R\$ 65.600,00
				Comercialização	R\$ 0,00
				Valor do Imóvel	R\$ 91.701,74
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 92.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 27.000,00
Valor da Construção	R\$ 65.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 92.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,6847	R\$ 63.000,00

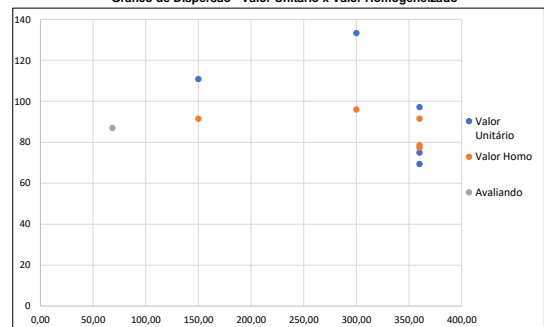
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heratado Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 27 de fevereiro de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
					9

Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado



Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4 no Grau III (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada

Valor Final do Imóvel: R\$ 92.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 13,25% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,83% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro 8,03% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,65% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) = 1,57% fixas + financeiras	
Prazo de Comercialização: 24 meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 0,6848	
	63000