

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010379331	Data Solicitação 14/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente RAISA BERNAL RODRIGUEZ	CPF/CNPJ 067.302.651-59	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Santa Tereza	Número S/N	Complemento Lote 03 / Quadra 09		
Bairro Setor Santa Luzia	Município Porangatu	UF GO	CEP 76550000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 11245	Núm. Registro de Imóveis 02.503-1	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m²	229,12m²
R\$ 282,64/m²	R\$ 2.497,93/m²
R\$ 101.749,16	R\$ 572.326,56
VALOR DE MERCADO	
R\$ 674.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 464.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 229.12
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 229.12
21 - Área Averbada (em m²) 229.12	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
Suíte	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Sala de Estar / Visitas	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Lavabo	1	Porcelanato	Revest. Cerâmico	Gesso
Dormitório	2	Porcelanato	Pintura	Gesso
Despensa	1	Porcelanato	Pintura	PVC
Cozinha	1	Porcelanato	Revest. Cerâmico	Gesso
Churrasqueira	1	Porcelanato	Revest. Cerâmico	PVC
Banheiro Social	1	Porcelanato	Revest. Cerâmico	Gesso
Área de Serviço Coberta	2	Porcelanato	Revest. Cerâmico	PVC
Banheiro Suíte	1	Porcelanato	Revest. Cerâmico	Gesso

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

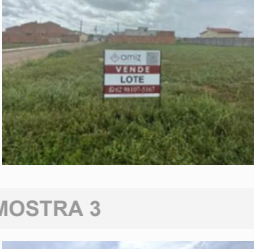
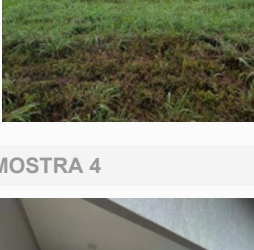
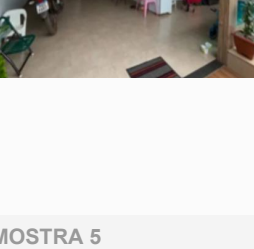
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	06 - 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) 360	04 - Testada/Frente (em metros) 12
05 - Fundos (em metros) 12	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? 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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Dafni
03 - Contato Telefônico Acompanhante 62 9.9363-4608	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Marcio Maia Raso; CAU/CREA: 96009/D-MG ; Data da Vistoria: 26/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Dafni ; Contato: 62 9.9363-4608; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 1 Suíte, 1 Sala de Estar / Visitas, 1 Lavabo, 2 Dormitório, 1 Despensa, 1 Cozinha, 1 Churrasqueira, 1 Banheiro Social, 2 Área de Serviço Coberta, 1 Banheiro Suíte, 2 Vagas.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 125.000,00
	Endereço Rua Rio de Janeiro, 0/0 , Jardim Brasília Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 420,00 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-brasilia-bairros-porangatu-420m2-venda-RS125000-id-2771388420/	Valor R\$ 125.000,00 Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 90.000,00
	Endereço Avenida D, 0/0 , Residencial Jardim Europa Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 303,00 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jardim-europa-bairros-porangatu-303m2-venda-RS90000-id-2620504648/	Valor R\$ 90.000,00 Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 60.000,00
	Endereço Rua do Ouro, 0/0 , Residencial Jardim Europa Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 251,00 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jardim-europa-bairros-porangatu-251m2-venda-RS60000-id-2620505644/	Valor R\$ 60.000,00 Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 480.000,00
	Endereço Rua Campo Grande, 0/0 , Residencial Cidade Jardim Tipo de Imóvel Casa Área privativa 170,00 Idade aparente 5 Área do terreno 250,00 URL https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-em-porangatu-1381322943?lis=listing_1001	Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Valor R\$ 480.000,00 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Novo Regular Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 400.000,00
	Endereço Rua Alagoas, 0/0 , Jardim Brasília Tipo de Imóvel Casa Área privativa 150,00 Idade aparente 10 Área do terreno 360,00 URL https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-3-quartos-c-suite-lote-inteiro-porangatu-go-1375261145?lis=listing_1001	Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Valor R\$ 400.000,00 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundaçãoção II
---------------------------------	-------------------------	---------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
1							
2							
3							
4	5	Novo Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
5	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	229,12	R\$ 1.942,06	1,38	0,068	R\$ 2.497,93	R\$ 572.326,56	
1							
2							
3							
4	170,00	R\$ 1.942,06	1,20	0,033	R\$ 2.253,57	R\$ 383.106,29	
5	150,00	R\$ 1.942,06	1,05	0,084	R\$ 1.867,87	R\$ 280.181,00	

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	420,00	R\$ 125.000,00	R\$ 297,62	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 278,57	
2	303,00	R\$ 90.000,00	R\$ 297,03	1,00	0,90	0,96	1,05	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 270,00	
3	251,00	R\$ 60.000,00	R\$ 239,04	1,00	0,90	0,96	1,11	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 230,20	
4	250,00	R\$ 96.893,71	R\$ 387,57	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 334,86	
5	360,00	R\$ 119.819,00	R\$ 332,83	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 299,55	

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 282,64	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 197,85	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 367,43
-------------------	------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 282,64	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 256,27	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 309,00
-------------------	------------------------------------	---	---

Desvio padrão 38.5345	Coef. Variação 13.6339	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1866
--------------------------	---------------------------	----------------------	------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 360,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 282,64	Valor parcial (R\$) R\$ 101.749,16
--------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------

Área construída averbada (m²) 229,12	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.497,93	Valor parcial (R\$) R\$ 572.326,56
---	---	---------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação Fator de ajuste do mercado Valor de avaliação ajustado Fator de liquidez Valor de venda: Propônda	R\$ 674.075,73 1.0 R\$ 674.000,00 0,6883 R\$ 464.000,00
--	---

AVALIAÇÃO FINAL

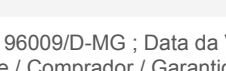
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 674.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Marcio Maia Raso; CAU/CREA: 96009/D-MG ; Data da Vistoria: 26/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Dafni ; Contato: 62 9.9363-4608; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 1 Suíte, 1 Sala de Estar / Visitas, 1 Lavabo, 2 Dormitório, 1 Despensa, 1 Cozinha, 1 Churrasqueira, 1 Banheiro Social, 2 Área de Serviço Coberta, 1 Banheiro Suíte, 2 Vagas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 26 de Maio 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 avaliando



Ident. avaliando



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Logradouro



Logradouro



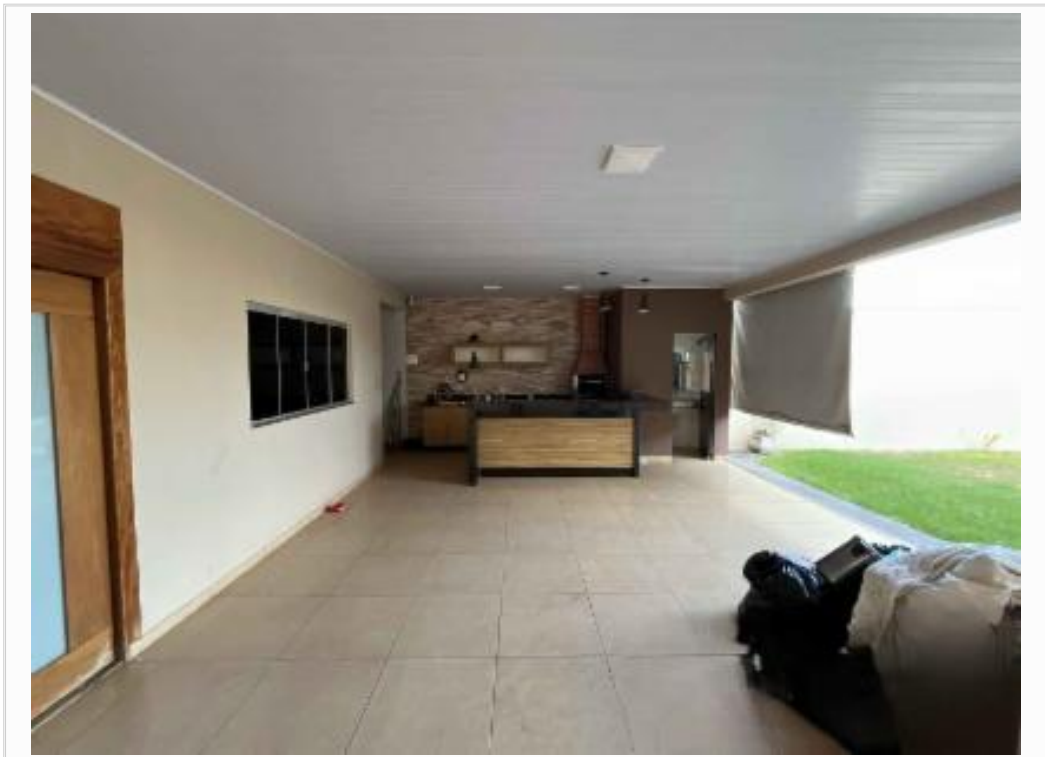
Medidor energia



Medidor água



Garagem



Área gourmet



Área gourmet



Lavabo



Área gourmet



Sala



Sala



Circulação



Cozinha



Cozinha



Banheiro social



Quarto 01



Quarto 01



Quarto 02



Quarto 02



Suíte



Suíte



Closet Suíte



Banheiro Suíte



Área serviço 01



Área serviço 01



Recuo



Área serviço 02



Área serviço 02



Depósito



Depósito



Fundo



Fundo



Croqui Amostras



Croqui Localização