

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010530065	Data Solicitação 16/01/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente JOSIAS FELIPE MENDES SOUZA		CPF/CNPJ 041.852.801-22

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA JERONIMO BARBOSA	Número 62	Complemento Lt10 Qd06	
Bairro Talismã	Município Quirinópolis	UF GO	CEP 75860000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 25.541	Núm. Registro de Imóveis 1º QUIRINÓPOLIS	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****250,00m²****R\$ 292,53/m²****R\$ 73.131,73****ÁREA CONSTRUÍDA****177,90m²****R\$ 3.833,91/m²****R\$ 682.052,12****VALOR DE MERCADO****R\$ 755.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 529.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
05 - Ano Construção 5	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 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 177,90
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 177,90
21 - Área Averbada (em m²) 177,90	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
Sala de estar	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Banheiro social	1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Dormitório	2	Porcelanato	Pintura	Gesso
Suíte	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Área de serviço	1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Garagem	1	Porcelanato	Pintura	Gesso

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 Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	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) 250,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00


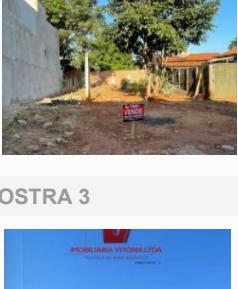
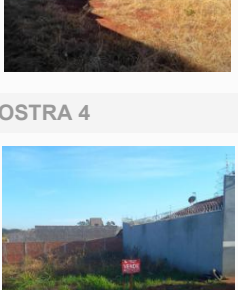
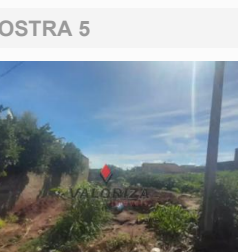
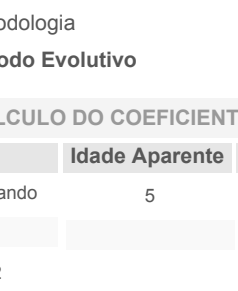
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria JOSIAS FELIPE MENDES SOUZA
03 - Contato Telefônico Acompanhante (64) 98461-5462	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Pedro Luiz Teixeira Junior; CAU/CREA: 295527/AP-MG;Data da Vistoria: 20/01/2026. O imóvel é composto por: 2 Vagas. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. Durante a vistoria, verificou-se que o avaliando não possui identificação, tendo sua localização sido confirmada com base no laudo anterior.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 90.000,00
	Endereço Av. Frederico Armando da Silva, 0/0 , Talismã Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 90.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imobiliariavitoria.net.br/imovel/3005729/terreno-venda-talisma
AMOSTRA 2	R\$ 90.000,00
	Endereço Av. José Quintiliano Leão, 0/0 , Hélio leão Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 90.000,00 Área do terreno 260,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imobiliariavitoria.net.br/imovel/2920729/terreno-venda-quirinopolis-go-helio-leao
AMOSTRA 3	R\$ 80.000,00
	Endereço Rua das Macaúbas, 0/0 , Residencial Atenas Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 80.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imobiliariavitoria.net.br/imovel/3013465/terreno-venda-atenas
AMOSTRA 4	R\$ 70.000,00
	Endereço Av. Lázaro Xavier, 0/0 , Henrique Santilo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 70.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imobiliariavitoria.net.br/imovel/2047307/terreno-venda-quirinopolis-go-henrique-santilo
AMOSTRA 5	R\$ 90.000,00
	Endereço Rua Secundino Pereira Alves, 0/0 , Morumbi Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 90.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.valorizaimoveis.com.br/imovel/terreno-quirinopolis-300-m/TE0493-VALO?from=sale

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	5	Regular	70	7,14	0,025	20	0,050
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	177,90	R\$ 2.120,24	1,90	0,050	R\$ 3.833,91	R\$ 682.052,12
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\$ 90.000,00	R\$ 300,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 299,25
2	260,00	R\$ 90.000,00	R\$ 346,15	1,00	0,95	1,01	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 332,13
3	300,00	R\$ 80.000,00	R\$ 266,67	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 266,00
4	250,00	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 266,00
5	300,00	R\$ 90.000,00	R\$ 300,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 299,25

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 292,53	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 204,77	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 380,28
-------------------	------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 292,53	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 273,58	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 311,47
Desvio padrão 27.6881	Coef. Variação 9.4651	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1295

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 250,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 292,53	Valor parcial (R\$) R\$ 73.131,73
Área construída averbada (m²) 177,90	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.833,91	Valor parcial (R\$) R\$ 682.052,12

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 755.183,85
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 755.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 529.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

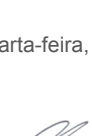
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 755.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Foi dado do Vistoriador: Nome: Pedro Luiz Teixeira Junior; CAU/CREA: 295527/AP-MG;Data da Vistoria: 20/01/2026. O imóvel é composto por: 2 Vagas. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. Durante a vistoria, verificou-se que o avaliando não possui identificação, tendo sua localização sido confirmada com base no laudo anterior.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 21 de Janeiro de 2026



Heraldho 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



Hidrômetro



Medidor de energia



Garagem



Corredor



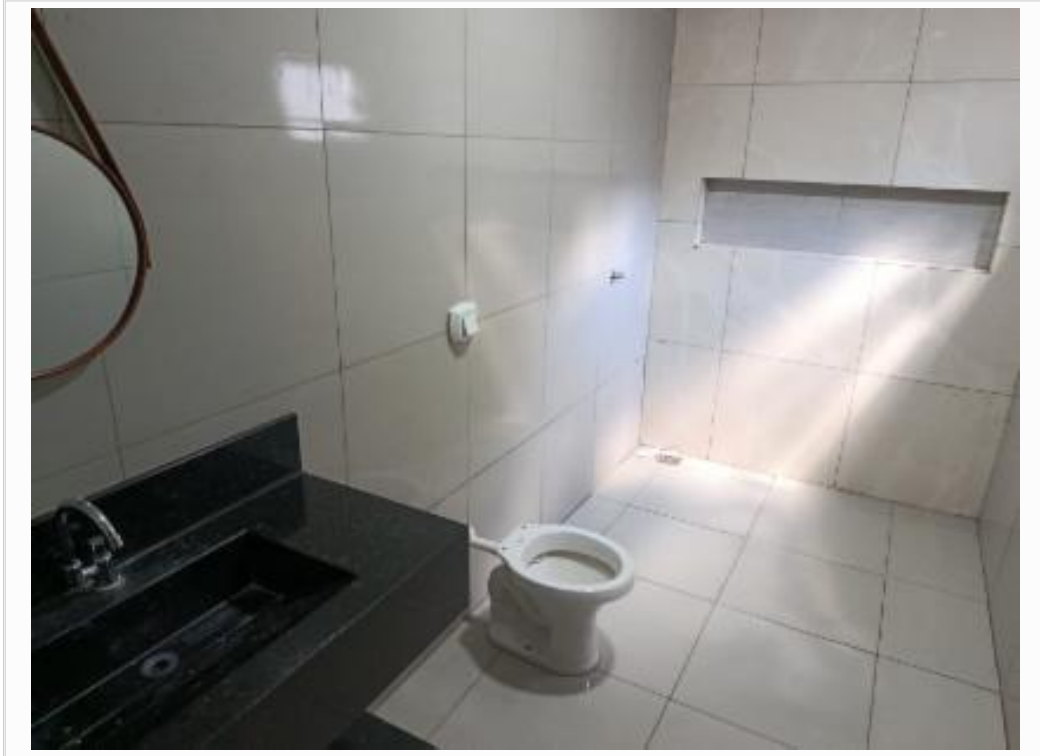
Sala



Banheiro social



Suíte



Banheiro suite



Dormitorio 01



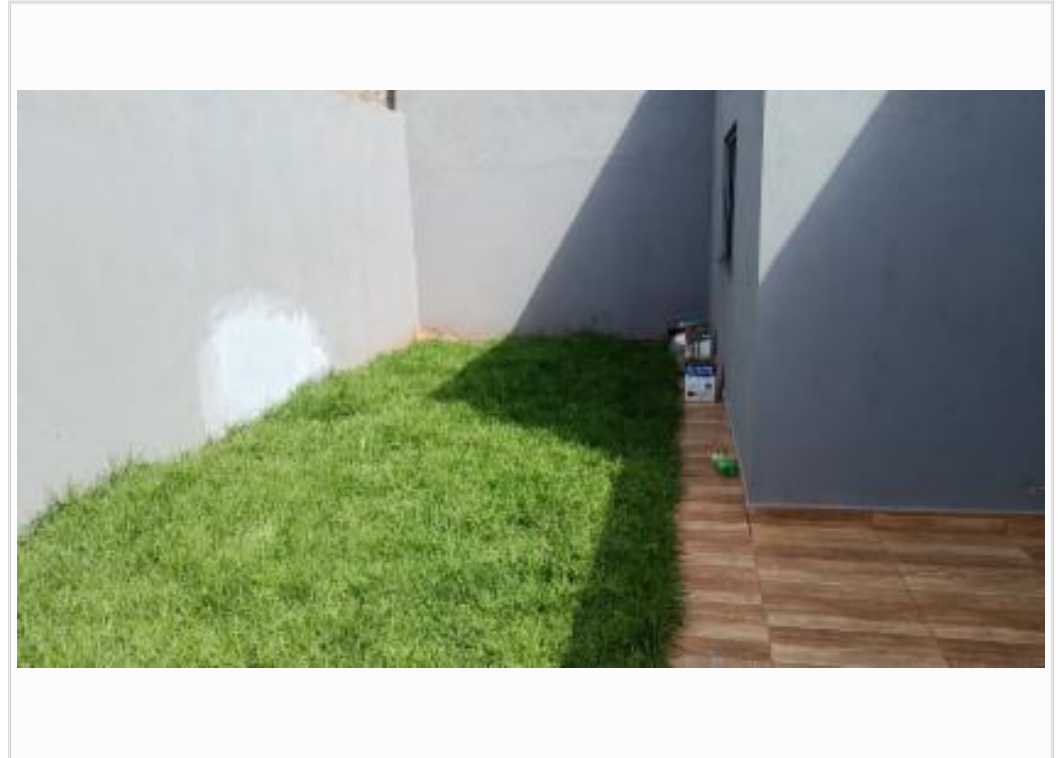
Dormitório 02



Cozinha



Área de serviço



Fundos



Fundos



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda - sem identificação



Vista da rua



Vista da rua



Mapa



Mapa