LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAL7342
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010377724**	Data Solicitação **24/06/2025**
Empresa responsável **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**	Avaliador responsável **Heraldo Shoji Munakata**	CREA **5060383263**
Proponente **HELENO ARAUJO DE SOUZA**		CPF/CNPJ **290.842.531-91**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Avenida T 5**	Número **1093**	Complemento **Apt. 802, Box 23,26 e 27, Edifício Arvoredo**	
Bairro **Setor Bueno**	Municipio **Goiânia**	UF **GO**	CEP **74230042**
Tipo do imóvel **Apartamento**	Matrícula **67.454/67.477/67.480/67.481**	Núm. Registro de Imóveis **1º CRI de Goiânia/GO**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

323,75m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.550,29/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 1.149.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 826.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAL7342
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
20

05 - Ano Construção

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 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
3

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
3

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
323.75

19 - Área Comum (em m²)
141.98

20 - Área Total (em m²)
465.73

21 - Área Averbada (em m²)
323.75

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	0	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - Nº Total de Unidades

04 - Nº de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Parque

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 - Fração Ideal (em %)
0.12

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a estabilidade 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 complamentos 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 habitalidade?
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

Nome do Condomínio: Edifício Arvoredo. Foi apresentado Matrícula individual nº 67481, correspondendo a Vaga Simples nº 27. Valor de Mercado = R$ 50.000,00; Matrícula individual nº 67480, correspondendo a Vaga Simples nº 26. Valor de Mercado = R$ 50.000,00; Matrícula individual nº 67477, correspondendo a Vaga Simples nº 23. Valor de Mercado = R$ 50.000,00. 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. 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$ 950.000,00

Endereço
Rua T 38 B, 0 , Setor Bueno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**4**	**4**	**4**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
215,00	**R$ 950.000,00**	**R$ 4.418,60**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-setor-bueno-bairros-goiania-com-garagem-215m2-venda-RS950000-id-2750748712/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 1.230.000,00

Endereço
Rua T 36, 0 , Setor Bueno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**4**	**4**	**4**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
251,00	**R$ 1.230.000,00**	**R$ 4.900,40**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-setor-bueno-bairros-goiania-com-garagem-251m2-venda-RS1230000-id-2779924481/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 1.600.000,00

Endereço
Rua T 38 B, 0 , Setor Bueno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**4**	**7**	**3**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
450,00	**R$ 1.600.000,00**	**R$ 3.555,56**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-setor-bueno-bairros-goiania-com-garagem-450m2-venda-RS1600000-id-2435682023/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 1.100.000,00

Endereço
Rua T 36, 3555 , Setor Bueno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**4**	**4**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
300,00	**R$ 1.100.000,00**	**R$ 3.666,67**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-setor-bueno-bairros-goiania-com-garagem-300m2-venda-RS1100000-id-2779268933/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 1.390.000,00

Endereço
Rua T 66, 30 , Setor Bueno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**4**	**6**	**3**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
300,00	**R$ 1.390.000,00**	**R$ 4.633,33**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-setor-bueno-bairros-goiania-com-garagem-300m2-venda-RS1390000-id-2713252901/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**II**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	215,00	R$ 4.418,60	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	-	-	-	0,900	S	R$ 3.777,90
2	251,00	R$ 4.900,40	0,95	1,00	1,00	1,00	0,96	0,94	-	-	-	0,800	S	R$ 3.724,30
3	450,00	R$ 3.555,56	0,95	1,00	1,00	1,00	0,92	1,04	-	-	-	0,960	S	R$ 3.242,67
4	300,00	R$ 3.666,67	0,95	1,00	1,05	1,00	0,92	0,98	-	-	-	0,950	S	R$ 3.309,17
5	300,00	R$ 4.633,33	0,95	1,00	1,00	1,00	0,86	0,98	-	-	-	0,840	S	R$ 3.697,40
		R$ 4.234,91												**R$ 3.550,29**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.550,29**	**R$ 2.485,20**	**R$ 4.615,38**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.550,29**	**R$ 3.377,92**	**R$ 3.723,56**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
253,228	**7.1326**	**1.53**	**0.0976**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
323,75	**R$ 3.550,29**	**R$ 1.149.406,05**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.149.406,05**
Fator de liquidez	**0.7182**
Valor de venda forçada	**R$ 826.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.149.000,00**

COMENTÁRIOS

Nome do Condomínio: Edifício Arvoredo. Foi apresentado Matrícula individual nº 67481, correspondendo a Vaga Simples nº 27. Valor de Mercado = R$ 50.000,00; Matrícula individual nº 67480, correspondendo a Vaga Simples nº 26. Valor de Mercado = R$ 50.000,00; Matrícula individual nº 67477, correspondendo a Vaga Simples nº 23. Valor de Mercado = R$ 50.000,00. 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. 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, 25 de Junho 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

LOGRADOURO LADO DIREITO

LOGRADOURO LADO ESQUERDO

IDENTIFICAÇÃO

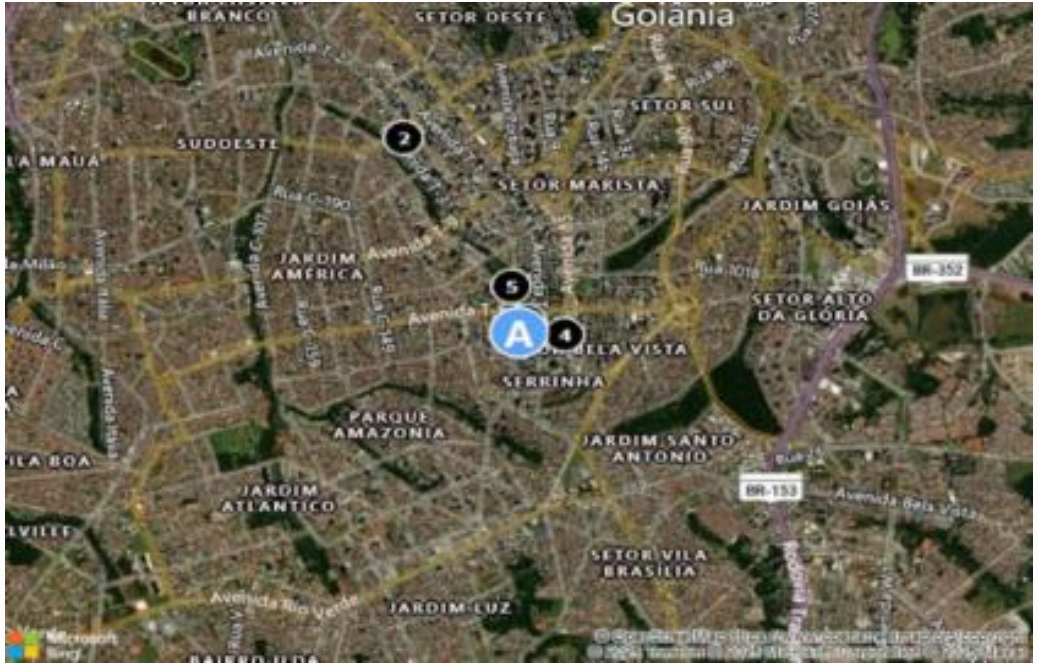
ENDEREÇO

PRÉDIO VIZINHO

PRÉDIO VIZINHO

ESCOLA AO LADO

croqui



croqui