

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010542179	Data Solicitação 30/04/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente GILSON LUIZ ROMAN ROS	CPF/CNPJ 775.897.771-53	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Cristiano Xavier Maciel	Número s/n	Complemento Lote 26, Quadra 05		
Bairro .Residencial Lagoa Azul	Município Crixás	UF GO	CEP 76510000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 13.199	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI CRIXÁS - GO		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
220,00m²	144,94m²
R\$ 233,95/m²	R\$ 2.055,63/m²
R\$ 51.469,72	R\$ 297.942,56
VALOR DE MERCADO	
R\$ 349.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 235.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
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 - N° Pavimentos da Unidade -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 144,94
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 144,94
21 - Área Averbada (em m²) 144,94	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	-	-	-	-

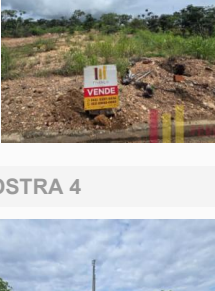
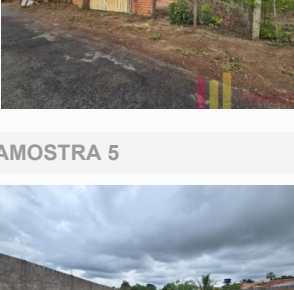
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária 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-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 220,00	04 - Testada/Frente (em metros) 11,00
05 - Fundos (em metros) 11,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	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: Francielly Araújo César Lemes; CAU/CREA: 1016247958;Data da Vistoria: 05/05/2026. Coordenadas: -14.533611, -49.951806. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. 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\$ 65.000,00
	Endereço Rua Paraíba, SN , São José dos Bandeirantes Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 65.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-em-sao-jose-dos-bandeirantes-araguaia-1424460710?lis=listing_1100	
AMOSTRA 2		R\$ 65.000,00
	Endereço Rua Alair Carvalho, SN , Setor Lago Azul Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 65.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/marketplace/item/847319874768779/?ref=marketplace_profile&referral_code=undefined&_rdc=2&_rdr#	
AMOSTRA 3		R\$ 60.000,00
	Endereço Rua 15 de Novembro, SN , Jardim Ipês Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 60.000,00 Área do terreno 268,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-vila-sao-jorge-uruacu-go-3002312094.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4	
AMOSTRA 4		R\$ 160.000,00
	Endereço Avenida Belém, SN , Vila São Jorge Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 160.000,00 Área do terreno 660,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-buena-vista-uruacu-go-3025695936.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=12	
AMOSTRA 5		R\$ 85.000,00
	Endereço Rua Benedito Fernandes, SN , Buena Vista Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 85.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-buena-vista-uruacu-go-3025695936.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=12	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084

1							
---	--	--	--	--	--	--	--

2							
---	--	--	--	--	--	--	--

3							
---	--	--	--	--	--	--	--

4							
---	--	--	--	--	--	--	--

5							
---	--	--	--	--	--	--	--

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	144,94	R\$ 2.137,52	1,05	0,084	R\$ 2.055,63	R\$ 297.942,56

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	250,00	R\$ 65.000,00	R\$ 260,00	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 241,02
2	250,00	R\$ 65.000,00	R\$ 260,00	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 241,02
3	268,00	R\$ 60.000,00	R\$ 223,88	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 211,57
4	660,00	R\$ 160.000,00	R\$ 242,42	1,00	0,90	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 250,91
5	360,00	R\$ 85.000,00	R\$ 236,11	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 225,25

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 233,95	R\$ 163,77	R\$ 304,14

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 233,95	R\$ 223,33	R\$ 244,58

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
15.5263	6.6365	1.53	0.0908

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
220,00	R\$ 233,95	R\$ 51.469,72

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
144,94	R\$ 2.055,63	R\$ 297.942,56

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 349.412,27
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 349.000,00
Fator de liquidez	0,6733
Valor de venda forçada	R\$ 235.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 349.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

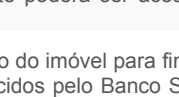
Dados do Vistoriador: Nome: Francielly Araújo César Lemes; CAU/CREA: 1016247958;Data da Vistoria: 05/05/2026. Coordenadas: -14.533611, -49.951806.

Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização.

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, Quinta-feira, 7 de Maio de 2026



Heraldo Shoji Munakata

5060383263



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Medidor de energia



Hidrômetro



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Vizinho à esquerda



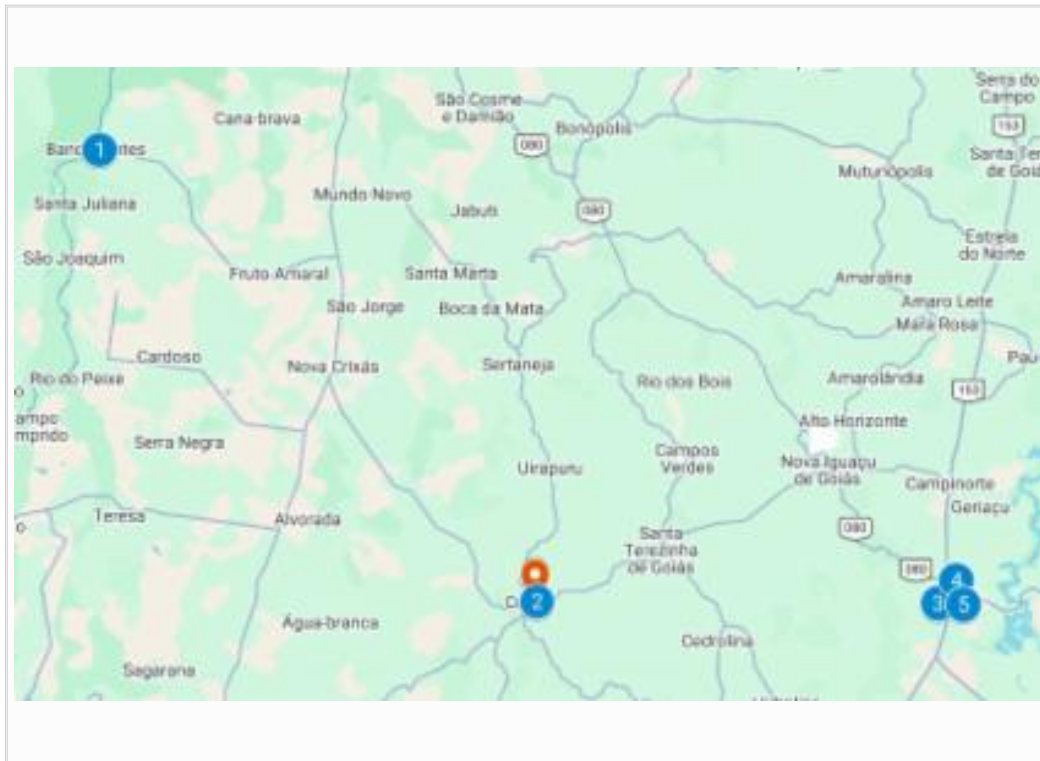
Vizinho à esquerda - identificação



Vizinho à direita



Vizinho à direita - identificação



Mapa de amostras



Mapa av