

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010437600	Data Solicitação 23/04/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MAIKON DURAES DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 005.417.251-90	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA T-30	Número S/N	Complemento APTO 1201-COND FULL BUENO, ESC54,VG54/54A		
Bairro Setor Bueno	Município Goiânia	UF GO	CEP 74210060	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 389.579	Núm. Registro de Imóveis 1º O.R.I. de Goiânia/GO		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
119,07m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 10.117,01/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 1.205.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 865.000,00

QUESTIONÁRIO

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) 3
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	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 2
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 119,07
19 - Área Comum (em m²) 89,08	20 - Área Total (em m²) 208,15
21 - Área Averbada (em m²) 208,15	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
EXTERNA	EXTERNA	EXTERNA	EXTERNA	EXTERNA

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° 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 Alto	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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 %) 0,61

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 - Engenheira Vistoriadora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Denise Inacio de Castro
03 - Contato Telefônico Acompanhante 62 99222-3358	04 - Observações Finais Avaliação baseada em Vistoria Externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

RUA T-30, S/IN/- , Setor Bueno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	0	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
119,00	R\$ 980.000,00	R\$ 8.235,29	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	Médio	Nova(até 5 anos)	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-go-goiania-setor-bueno-119m2-RS980000/id-39733570/			

AMOSTRA 2



Endereço

RUA T-30, S/IN/- , Setor Bueno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	0	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
118,00	R\$ 1.475.000,00	R\$ 12.500,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	Médio	Nova(até 5 anos)	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-setor-bueno-bairros-goiania-com-garagem-118m2-venda-RS1475000-id-2818688923/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3



Endereço

RUA T-30, S/IN/- , Setor Bueno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	0	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
121,00	R\$ 1.090.000,00	R\$ 9.008,26	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	Médio	Nova(até 5 anos)	
URL			
https://www.rodrigotaquary.com.br/imovel/apartamento-no-edificio-full-bueno-goiania-setor-bueno-3-quartos-2-garagens-venda-ref-10245/			

AMOSTRA 4



Endereço

R. T-49, 925/- , Setor Bueno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	0	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
104,81	R\$ 1.067.764,75	R\$ 10.187,62	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	Médio	Nova(até 5 anos)	
URL			
https://www.rodrigotaquary.com.br/imovel/apartamento-no-edificio-ilumi-bueno-residencias-goiania-setor-bueno-3-quartos-2-garagens-venda-ref-11447/			

AMOSTRA 5



Endereço

RUA T-30, 1967/- , Setor Bueno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	0	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
140,70	R\$ 1.434.662,65	R\$ 10.196,61	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	Médio	Nova(até 5 anos)	
URL			
https://www.rodrigotaquary.com.br/imovel/apartamento-no-edificio-atrium-valle-bueno-goiania-setor-bueno-3-quartos-2-garagens-venda-ref-11039/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

	Area (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	119,00	R\$ 8.235,29	0,95	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 8.684,11
2	118,00	R\$ 12.500,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 11.875,00
3	121,00	R\$ 9.008,26	0,95	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 9.499,21
4	104,81	R\$ 10.187,62	0,95	1,11	0,97	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 10.452,50
5	140,70	R\$ 10.196,61	0,95	1,00	1,04	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 10.074,25
R\$ 10.025,56														R\$ 10.117,01
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 10.117,01	R\$ 7.081,91	R\$ 13.152,12

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 10.117,01	R\$ 9.304,54	R\$ 10.929,48

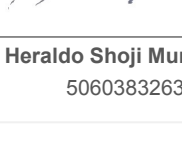
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
1187.4109	11.7368	1.53	0.1606

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
119,07	R\$ 10.117,01	R\$ 1.204.632,91

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 1.204.632,91
Fator de liquidez	0,7183
Valor de venda forçada	R\$ 865.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.205.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 24 de Abril de 2026	
	
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.	



01. FACHADA.jpeg



01. FACHADA



01. FACHADA



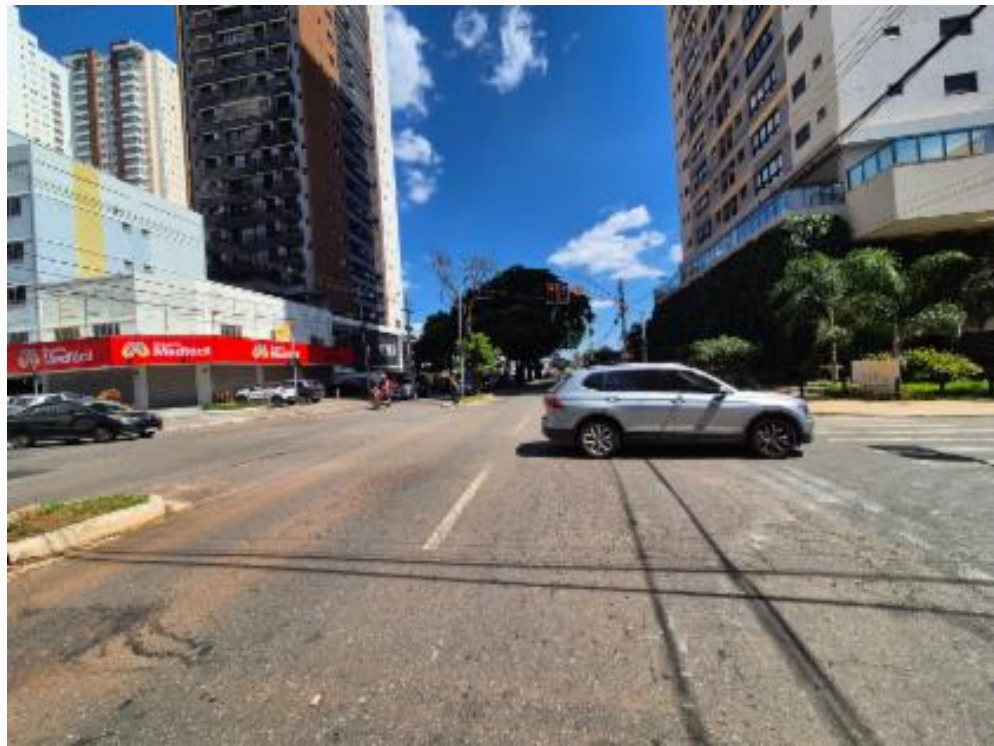
01. FACHADA



02. LOGRADOURO DIREITO RUA T-30.jpeg



02. LOGRADOURO DIREITO AV. T-8



02. LOGRADOURO ESQUERDO AV. T-8



02. LOGRADOURO ESQUERDO RUA T-30



03. VIZINHO DIREITO



03. VIZINHO DIREITO



03. VIZINHO FRENTE



04. ID AVALIANDO



04. ID AVALIANDO



04. ID AVALIANDO



05. PLACA LOGRADOUROS



05. PLACA LOGRADOUROS



ELEMENTOS