LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAQ6418
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010317006**	**10/03/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
MATHEUS ROCHA MENDES		**016.000.031-92**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua 4	**116**	**Lt08 QdC**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Santa Rosa	**Morrinhos**	**GO**	**75650735**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**35.052**	**1º**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
176,86m²	**120,65m²**
R$ 431,47/m²	**R$ 2.679,84/m²**
R$ 76.310,47	**R$ 323.322,73**

VALOR DE MERCADO
R$ 400.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 269.000,00

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)
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 - Nº Pavimentos da Unidade
-

11 - Nº de Banheiros
-

12 - Nº de Dormitórios
-

13 - Nº de Vagas Cobertas
-

14 - Nº de Vagas Descobertas
-

15 - Nº de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
120,65

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
0,00

21 - Área Averbada (em m²)
0,00

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	Vistoria Externa	Vistoria Externa	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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais
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
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
176,86

04 - Testada/Frente (em metros)
8,00

05 - Fundos (em metros)
8,00

06 - Lado Direito (em metros)
21,78

07 - Lado Esquerdo (em metros)
21,43

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?
Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria Externa

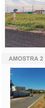
03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria Externa

04 - Observações Finais
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$ 130.000,00



Endereço
Rua das Rosas, 0/0 , Parque das Laranjeiras

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 130.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://heloisaimoveis.com.br/property/lote-a-venda-parque-das-laranjeiras/

AMOSTRA 2

R$ 185.000,00



Endereço
Rua Três, 0/0 , Parque Recanto das araras,

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 185.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morrinhos-360m2-venda-R$185000-id-2811946429/?source=ranking%2CYp

AMOSTRA 3

R$ 160.330,00



Endereço
Avenida Darcy Chaves, 0/0 , Residencial Portal do Lago

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 160.330,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-portal-do-lago-bairros-morrinhos-360m2-venda-R$160330-id-2758423518/?source=ranking%2CYp

AMOSTRA 4

R$ 145.000,00



Endereço
Avenida das flores, 0/0 , Residencial portal do lago

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 145.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/residencial-portal-do-lago-morrinhos-go-1448289576?ts=listing_1100

AMOSTRA 5

R$ 110.000,00



Endereço
Rua 30 de agosto, 0/0 , Arca de Noé

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 110.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://heloisaimoveis.com.br/property/122cm/

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	120,65	R$ 2.120,24	1,38	0,084	R$ 2.679,84	R$ 323.322,73
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$ 130.000,00	R$ 433,33	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R$ 417,30
2	360,00	R$ 185.000,00	R$ 513,89	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 504,12
3	360,00	R$ 160.330,00	R$ 445,36	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 436,90
4	360,00	R$ 145.000,00	R$ 402,78	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 395,12
5	250,00	R$ 110.000,00	R$ 440,00	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 403,92

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 431,47**	**R$ 302,03**	**R$ 560,92**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 431,47**	**R$ 401,67**	**R$ 461,28**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
43,5574	**10,095**	**1,53**	**0,1381**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
176,86	**R$ 431,47**	**R$ 76.310,47**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
120,65	**R$ 2.679,84**	**R$ 323.322,73**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 399.633,19**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 400.000,00**
Fator de liquidez	**0,6741**
Valor de venda forçada	**R$ 269.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 400.000,00**

COMENTÁRIOS

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, Domingo, 15 de Março de 2026



Heraldo Shoji Munakata
5060382263

- 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. Caso ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Avaliando



Identificaçao do avaliando



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho



Vizinho



Medidor de energia


AVALIANDO

Mapa


AMOSTRA 05
AMOSTRA 03
AMOSTRA 04
AVALIANDO
AMOSTRA 01
AMOSTRA 02

Mapa