

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010351581	Data Solicitação 10/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente LINDOMAR BATISTA NEVES	CPF/CNPJ 397.609.601-68	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Rosalina Fernandes	Número 0	Complemento LT 09F QD 01	
Bairro Silvana	Município Pires do Rio	UF GO	CEP 75200000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 12.775	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Pires do Rio/GO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m²	69,98m²
R\$ 412,63/m²	R\$ 3.082,82/m²
R\$ 103.157,44	R\$ 215.736,06
VALOR DE MERCADO	
R\$ 319.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 215.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice da Ocupação do Imóvel Isolado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção 2016	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Avençada	10 - Nº Pavimentos de Unidade 1
11 - Nº de Banheiros 0	12 - Nº de Dormitórios 0
13 - Nº de Vagas Cobertas 1	14 - Nº de Vagas Descobertas 0
15 - Nº de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadritos Avençado	18 - Área Privativa (em m²) 69,98
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 69,98
21 - Área Avençada (em m²) 69,98	22 - Área não Avençada (em m²) 0,00

Tipo de cómodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	1	1	1

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Regio Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telhado
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Contro Comercial Órbitas Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 70%
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

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
250,00	10,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
10,00	25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração Ideal (em %)
25,00	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 imóvel, o imóvel possui ser aceito como garantia?	Sim Não
02 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	Sim Não
03 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	Sim Não
04 - O imóvel possui vaga de garagem?	Sim Não
05 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	Sim Não
06 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complemento de madeira ou ferrobetão?	Sim Não
07 - O imóvel tem um único uso residencial ou só comercial?	Sim Não
08 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	Sim Não
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	Sim Não
10 - O imóvel possui características uni-familiares?	Sim Não
11 - O imóvel possui bens garantidos dentro das atuais condições do mercado imobiliário a sua habitar?	Sim Não
12 - O imóvel possui áreas construídas de habitação?	Sim Não
13 - O imóvel possui áreas não localizadas em área classificada como de Risco pelo Detas Civ?	Sim Não
14 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	Sim Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	

04 - Observações Finais

[illegible]

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		Endereço Rua Francisco Souza Lobo, 50, Alto da baronesa				R\$ 100.000,00
		Tipo de Imóvel Terreno + Lote	Venda			
		Área do terreno 251,00	Pavimento térreo			
			Médio	Topografia	Active até 10%	
		URL: https://www.facebook.com/bsm117f97r/				
AMOSTRA 2		Endereço Rua Henrique de Freitas, 05, Colapal				R\$ 320.000,00
		Tipo de Imóvel Casa	Out. Quartos			
		Área construída 199,00	Venda	Out. Banheiros 2		Out. Vagas 2
		Área do terreno 150,00	Pavimento de acabamento			
			Baixo	Estado de conservação Novo/Regular		
AMOSTRA 3		Endereço Rua ES, 05, Seter Industrial				R\$ 360.000,00
		Tipo de Imóvel Casa	Out. Quartos			Out. Vagas 1
		Área construída 92,00	Venda	Out. Banheiros 2		
		Área do terreno 150,00	Pavimento de acabamento			
			Alto	Estado de conservação Novo/Regular		
AMOSTRA 4		Endereço Rua Welling, 09, São Francisco				R\$ 520.000,00
		Tipo de Imóvel Casa	Out. Quartos			Out. Vagas 2
		Área construída 199,00	Venda	Out. Banheiros 1		
		Área do terreno 374,00	Pavimento de acabamento			
			Alto	Estado de conservação Regular		
AMOSTRA 5		Endereço Rua Carlosa Cortes Teixeira, 05, Seter Manasses Sul				R\$ 165.000,00
		Tipo de Imóvel Terreno + Lote	Venda			
		Área do terreno 290,00	Pavimento terreno	Topografia		
			Médio			
		URL: https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-entre-bairros-vilaoparis-30m2-30m2-R\$193900-0-24710273?source=imovel-325				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

Atividade	Idade Aparência	Estado de Conservação	Visão Usr	% da VU	Coef. Ross Resolvida	Valor Resolvido (%)	Depreciação
1	10	NormalRegular	70	14,29	0,003	20	0,069
2	10	NormalRegular	70	14,29	0,003	20	0,069
3	5	NormalRegular	70	7,14	0,003	20	0,033
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CLT (m³/m²)	Ajuste Padrão Acao.	Desperdício	CLT Ajustado (m³/m²)	Valor Final
Análise	89,98	R\$ 2.120,24	1,56	0,098	R\$ 3.042,82	R\$ 215.736,00
1						
2	105,00	R\$ 2.120,24	1,21	0,098	R\$ 2.334,99	R\$ 251.473,99
3	93,90	R\$ 2.120,24	1,56	0,033	R\$ 3.196,42	R\$ 299.052,09
4	193,00	R\$ 2.120,24	1,06	0,121	R\$ 1.968,00	R\$ 354.250,20
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

[illegible]

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 412,83	R\$ 288,94	R\$ 536,42

SANEAMENT

Nº elemento	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$ m²)	Limite superior +30% (R\$ m²)
5	R\$ 412,63	R\$ 288,84	R\$ 438,28
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
37.4908	9.0858	1.63	0.1243

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
250,00	R\$ 412,63	R\$ 103.167,44
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
69,98	R\$ 3.082,82	R\$ 215.736,06

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 318.893,60
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 319.000,00
Exor de liquidez	0,6219

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 319.200,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Votorantim: Nome: Larissa Maria Vitor Cavallaro, CAUCREIA AT217566-Data da Vistoria: 13/03/2020. O imóvel é composto por 1 Vagão. Devido a falta de elementos comparativos na cidade de avaliação, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator locacional. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel. Os dados de avaliação foram obtidos a partir de estimativas suas dado aparte, estudo de conservação e padrão construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região. Dados da Documentação: Nº de matrícula = 12779, Nº de Inscrição Construtiva = 01.000.006.0265.001, Coordenadas geográficas do imóvel = 17° 29'56"S e 49° 05' 00" W. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de um terreno com área total de 250 m², medindo 10 metros de frente e possui área construída de 99,89 m². Para fins de cálculo, foi considerada a área construída averbada na matrícula. Conforme o registro, o imóvel possui 69,98 m² de área construída. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não apresentando danos estruturais ou decorativos que possam comprometer a sua utilização, os quais foram desconSIDERADOS na presente avaliação. Caso essa área venha a ser regularizada, o valor de avaliação passaria a ser de R\$ 495.000,00.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 24 de Abril de 2020

Heraldo Shoji Munakata
6060353263

■ 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 pre-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, divisões e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



ID do avaliando



Vizinho à esquerda



ID Vizinho à esquerda



Vizinho à direita



Vista da rua



Vista da rua



Mapa do avaliando



Mapa Amostral