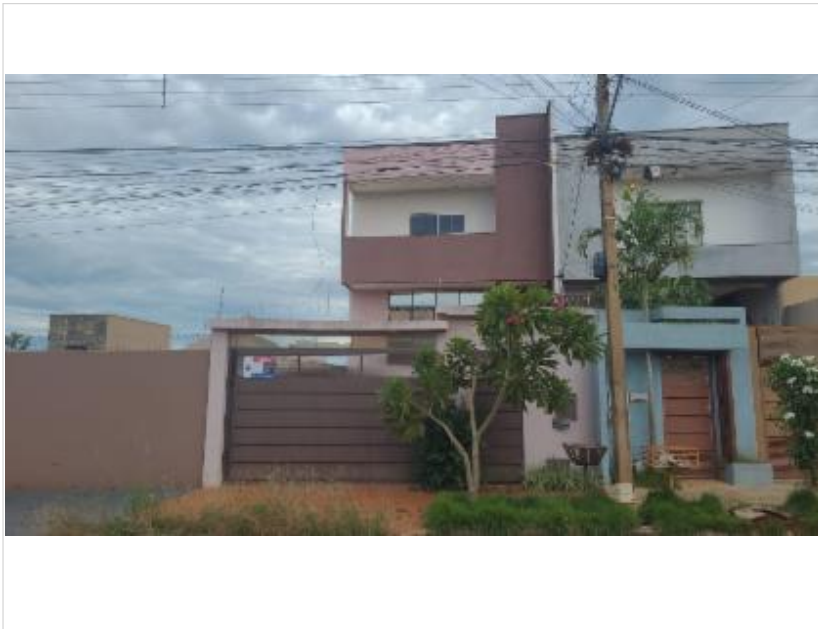


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010406048</b>	Data Solicitação <b>05/02/2026</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>LUCIANO FERREIRA LUZ</b>		CPF/CNPJ <b>600.283.781-72</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Leopoldo de Bulhões</b>	Número <b>2597</b>	Complemento <b>-</b>	
Bairro <b>Vila Fátima</b>	Município <b>Jataí</b>	UF <b>GO</b>	CEP <b>75803005</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>68.852</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE JATAÍ</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****261,14m<sup>2</sup>****R\$ 793,39/m<sup>2</sup>****R\$ 207.186,68****ÁREA CONSTRUÍDA****245,85m<sup>2</sup>****R\$ 5.007,89/m<sup>2</sup>****R\$ 1.231.190,13****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.438.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 970.000,00**

**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) 5		
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 - N° Pavimentos da Unidade 2		
11 - N° de Banheiros 1		12 - N° de Dormitórios 1		
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 1		
15 - N° de Vagas Privativas 2		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 245,85		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 245,85		
21 - Área Averbada (em m²) 245,85		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Sul				
24 - Cômodos				
	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
	Externa	0	0	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	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) 261,14	04 - Testada/Frente (em metros) 7,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	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 - fotos externas.	02 - Nome Acompanhante Vistoria fotos externas.
03 - Contato Telefônico Acompanhante fotos externas.	
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.-17.90413, -51.73575	

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1		R\$ 1.100.000,00
	Endereço Rua Caiapônia, 0/0, Samuel Graham	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 8
	Área privativa 345,00	Valor R\$ 1.100.000,00
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo
	Área do terreno 302,00	Estado de conservação Nova/Regular
		Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivenda.imb.br/imovel/sobrado-jatai-5-quartos-345-m/SO0024-VIW4">https://www.vivenda.imb.br/imovel/sobrado-jatai-5-quartos-345-m/SO0024-VIW4</a>	
AMOSTRA 2		R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Castro Alves, 0/0, Vila Santa Maria	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 450.000,00
	Área do terreno 546,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivenda.imb.br/imovel/terreno-jatai-546-m/TE0203-VIW4?from=sale">https://www.vivenda.imb.br/imovel/terreno-jatai-546-m/TE0203-VIW4?from=sale</a>	
AMOSTRA 3		R\$ 430.500,00
	Endereço Rua do Pequi, 0/0, Setor Industrial	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 430.500,00
	Área do terreno 625,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivenda.imb.br/imovel/terreno-jatai-625-m/TE0168-VIW4?from=sale">https://www.vivenda.imb.br/imovel/terreno-jatai-625-m/TE0168-VIW4?from=sale</a>	
AMOSTRA 4		R\$ 367.500,00
	Endereço Rua Pitão, 0/0, Vila Fatima	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 367.500,00
	Área do terreno 448,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivenda.imb.br/imovel/terreno-jatai-448-m/TE0272-VIW4?from=sale">https://www.vivenda.imb.br/imovel/terreno-jatai-448-m/TE0272-VIW4?from=sale</a>	
AMOSTRA 5		R\$ 350.000,00
	Endereço Rua das Pedras, 0/0, Setor Antena	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 350.000,00
	Área do terreno 408,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivenda.imb.br/imovel/terreno-jatai-408-m/TE0300-VIW4?from=sale">https://www.vivenda.imb.br/imovel/terreno-jatai-408-m/TE0300-VIW4?from=sale</a>	

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---------------------------------	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14	0,000	20	0,030
2	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
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	245,85	R\$ 2.120,24	2,44	0,030	R\$ 5.007,89	R\$ 1.231.190,13	
1	345,00	R\$ 2.120,24	1,21	0,068	R\$ 2.394,99	R\$ 826.271,27	
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	302,00	R\$ 273.728,73	R\$ 906,39	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 848,38
2	546,00	R\$ 450.000,00	R\$ 824,18	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 815,93
3	625,00	R\$ 430.500,00	R\$ 688,80	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 694,31
4	448,00	R\$ 367.500,00	R\$ 820,31	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 789,96
5	408,00	R\$ 350.000,00	R\$ 857,84	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 818,38

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 793,39	R\$ 555,38	R\$ 1.031,41

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 793,39	R\$ 752,93	R\$ 833,85
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
59.1292	7.4527	1.53	0.102

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
261,14	R\$ 793,39	R\$ 207.186,68
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
245,85	R\$ 5.007,89	R\$ 1.231.190,13

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 1.438.376,81
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.438.000,00
Fator de liquidez	0,6743
Valor de venda forçada	R\$ 970.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.438.000,00

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.-17.90413, -51.73575	

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Domingo, 8 de Fevereiro 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 DESTACADA 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.



Vista Rua



Fachada



Identificação



vizinho



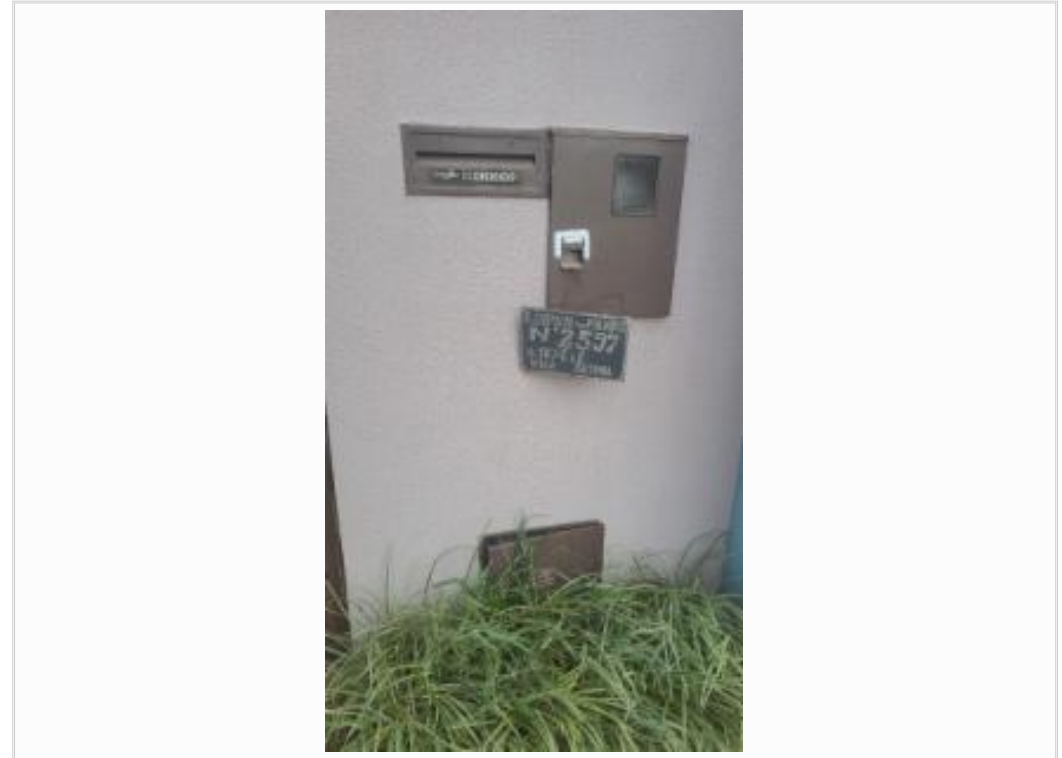
Identificação vizinho



vizinho



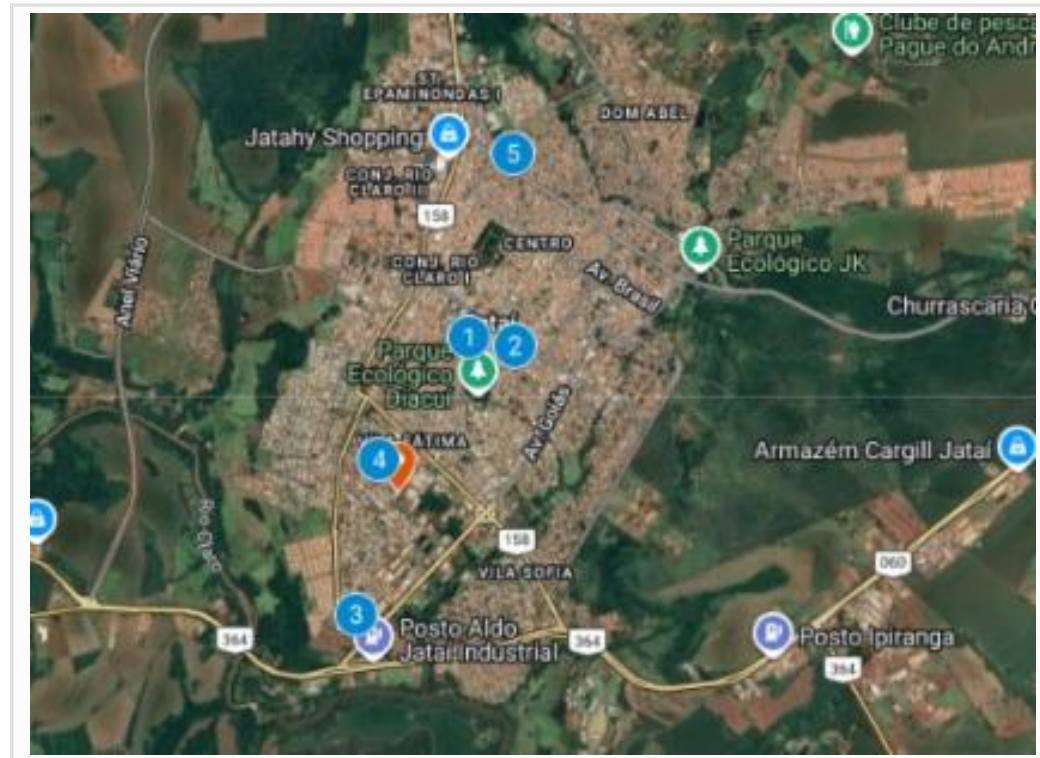
vizinho



Medidor



croqui



croqui