

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010474376	Data Solicitação 28/05/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente EMERSON RODRIGUES PEREIRA PENARIOL	CPF/CNPJ 004.512.371-37	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua 225	Número 375	Complemento QD 67-C LT 34/44 AP 402 EDIFÍCIO JÚLIO VERNE	
Bairro Setor Leste Universitário	Município Goiânia	UF GO	CEP 74610090
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 40.291	Núm. Registro de Imóveis 4º	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
	87,10m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 3.887,65/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 339.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 244.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Apartamento	Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Desabitado	20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
3	3
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
0	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
0	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	87,10
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
42,40	129,50
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
87,10	0,00
23 - Face do Imóvel	
Norte	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
COZINHA	1	CERÂMICA	REVESTIMENTO	LAJE
ÁREA DE SERVIÇO	1	CERÂMICA	REVESTIMENTO	LAJE
BANHEIRO DE SERVIÇO	1	CERÂMICA	REVESTIMENTO	LAJE
SALA ESTAR	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE COM GESSO
SALA JANTAR	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE COM GESSO
VARANDA	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
CIRCULAÇÃO	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
BANHEIRO SOCIAL	1	CERÂMICA	REVESTIMENTO	LAJE
SUÍTE	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
BANHEIRO SUÍTE	1	CERÂMICA	REVESTIMENTO	LAJE
QUARTO	2	CERÂMICA	PINTURA	LAJE

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
10	4
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
40	2
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Regular
11 - Infraestrutura	
Salão de Festas	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %)	
2,75	

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não	Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Proprietário / Construtora	EMERSON RODRIGUES PEREIRA PENARIOL
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
62 8167-2070	- LOCALIZAÇÃO: 16°40'20.3"S 49°14'23.9"W - DIVISÃO INTERNA: COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, BANHEIRO DE SERVIÇO, SALA ESTAR, SALA JANTAR, VARANDA, CIRCULAÇÃO, BANHEIRO SOCIAL, 03 QUARTOS SENDO 01 SUÍTE. - NÃO POSSUI VAGA DE GARAGEM. - ENGENHEIRO: JEFFERSON ALVES SILVA - CREA: 1016284616 - DATA E HORA: 01/06/2026 AS 10:30

AMOSTRAS



Rua 225, 375/- , Setor Leste Universitário

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
96,00	R\$ 380.000,00	R\$ 3.958,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-setor-leste-universitario-bairros-goiania-com-garagem-96m2-venda-RS380000-id-2879516133/?source=ranking%2Ccrp			

AMOSTRA 2

R\$ 320.000,00



Rua 225, 375/- , Setor Leste Universitário

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
96,00	R\$ 320.000,00	R\$ 3.333,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-setor-leste-universitario-bairros-goiania-com-garagem-96m2-venda-RS320000-id-2879642821/?source=ranking%2Ccrp			

AMOSTRA 3

R\$ 330.000,00



Rua 225, 375/- , Setor Leste Universitário

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
96,00	R\$ 330.000,00	R\$ 3.437,50	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular	
URL			
https://www.instagram.com/p/Cry3nO6JDLj/?img_index=6			

AMOSTRA 4

R\$ 380.000,00



R. 227-A, 234/- , Setor Leste Universitário

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
87,41	R\$ 380.000,00	R\$ 4.347,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
URL			
https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-setor-leste-universitario-goiania-go-rua-227-a-1318954			

AMOSTRA 5

R\$ 390.000,00



R. 227-A, 234/- , Setor Leste Universitário

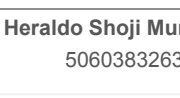
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
87,00	R\$ 390.000,00	R\$ 4.482,76	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-setor-leste-universitario-bairros-goiania-com-garagem-87m2-venda-RS390000-id-2881165781/?source=ranking%2Ccrp			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	96,00	R\$ 3.958,33	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,02	-	-	-	0,970	S	R\$ 3.647,60
2	96,00	R\$ 3.333,33	0,95	1,00	0,94	1,14	1,00	1,02	-	-	-	1,100	S	R\$ 3.483,33
3	96,00	R\$ 3.437,50	0,95	1,00	0,94	1,14	1,00	1,02	-	-	-	1,100	S	R\$ 3.592,19
4	87,41	R\$ 4.347,33	0,95	1,00	0,95	1,14	1,02	1,00	-	-	-	1,110	S	R\$ 4.584,26
5	87,00	R\$ 4.482,76	0,95	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	-	-	-	0,970	S	R\$ 4.130,86
R\$ 3.911,85														R\$ 3.887,65
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 3.887,65		R\$ 2.721,35					R\$ 5.053,94						
SANEAMENTO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 3.887,65		R\$ 3.571,71					R\$ 4.203,59						
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade						
461.7378	11.877		1.53					0.1625						
DETALHAMENTO DOS VALORES														
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)			Valor parcial (R\$)									
87,10		R\$ 3.887,65			R\$ 338.614,23									
QUADRO DE RESUMO														
Valor de avaliação			R\$ 338.614,23											
Fator de liquidez			0,7199											
Valor de venda forçada			R\$ 244.000,00											
AVALIAÇÃO FINAL														
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 339.000,00											
RESPONSÁVEL PELO LAUDO														
São Paulo, Segunda-feira, 1 de Junho de 2026														

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 1 de Junho 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.



FACHADA DO CONDOMÍNIO RUA 225



FACHADA DO CONDOMÍNIO RUA 225



FACHADA DO CONDOMÍNIO RUA 225



FACHADA DO CONDOMÍNIO RUA 225



FACHADA DO CONDOMÍNIO RUA 236



FACHADA DO CONDOMÍNIO RUA 236



FACHADA DO CONDOMÍNIO RUA 236



ID DO CONDOMÍNIO



ID VIZINHO DIREITA



VIZINHO DIREITA



VIZINHO ESQUERDA



ID VIZINHO ESQUERDA



VIZINHO FRENTE RUA 225



VIZINHO FRENTE RUA 236



RUA 236 À ESQUERDA



RUA 236 À DIREITA



RUA 225 À DIREITA



RUA 225 À ESQUERDA



HALL ELEVADOR



PAINEL DO ELEVADOR



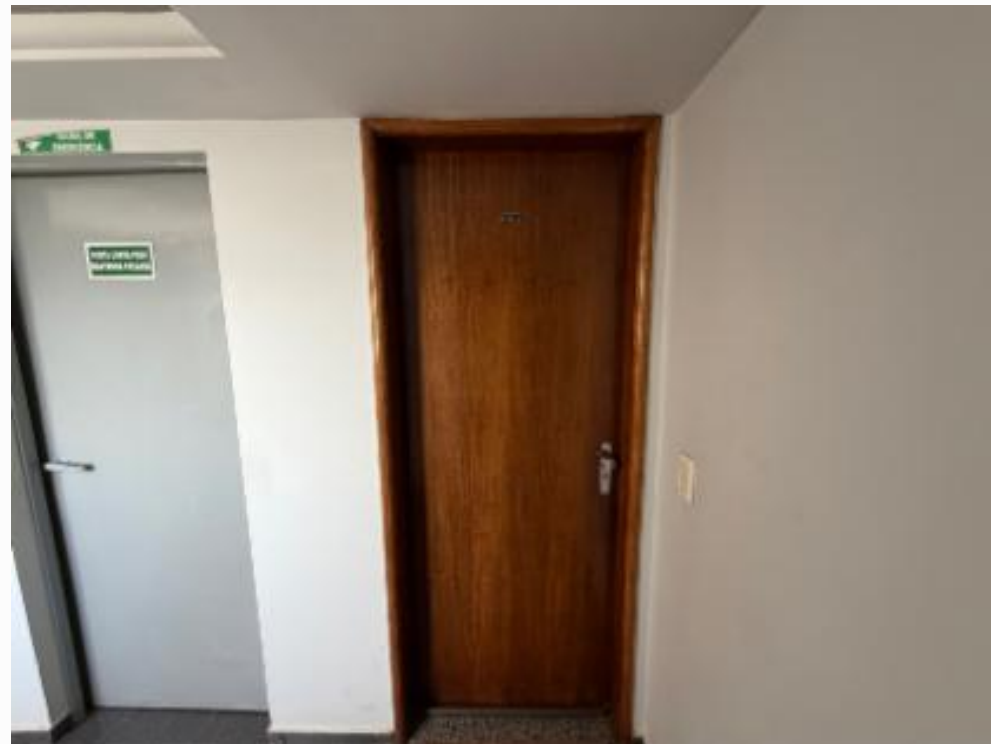
ID VIZINHO ESQUERDA



VIZINHO ESQUERDA



ID VIZINHO DIREITA



VIZINHO DIREITA



FACHADA DO AVALIANDO



ID DO AVALIANDO



COZINHA



COZINHA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE SERVIÇO



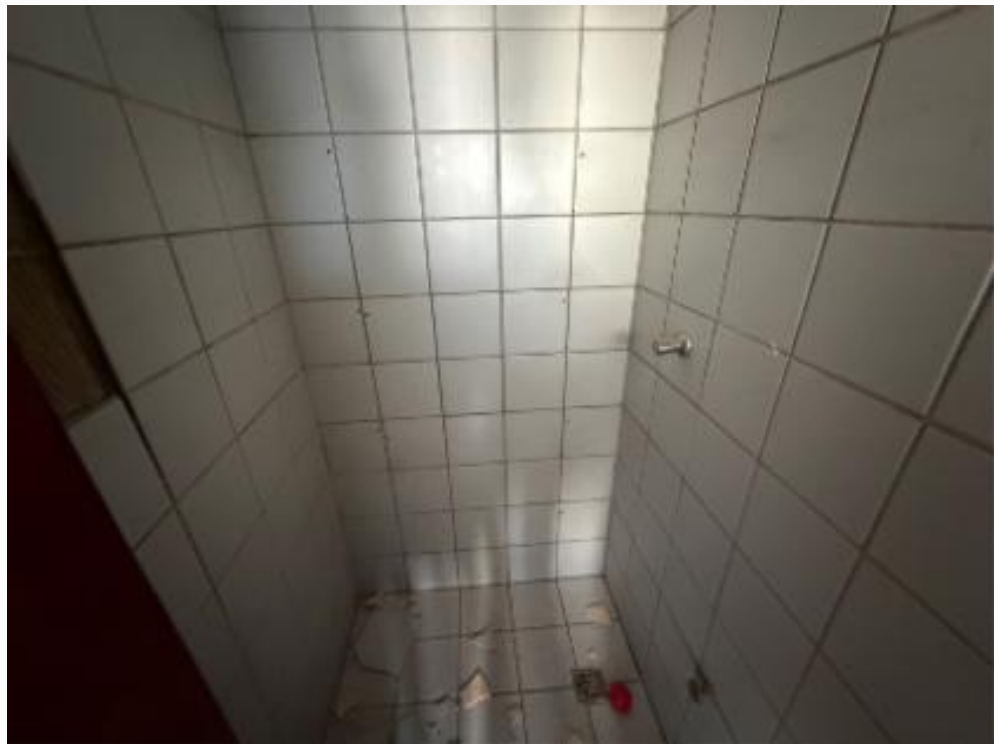
ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO DE SERVIÇO



BANHEIRO DE SERVIÇO



BANHEIRO DE SERVIÇO



SALA ESTAR



SALA ESTAR



SALA ESTAR



SALA JANTAR



SALA JANTAR



SALA JANTAR



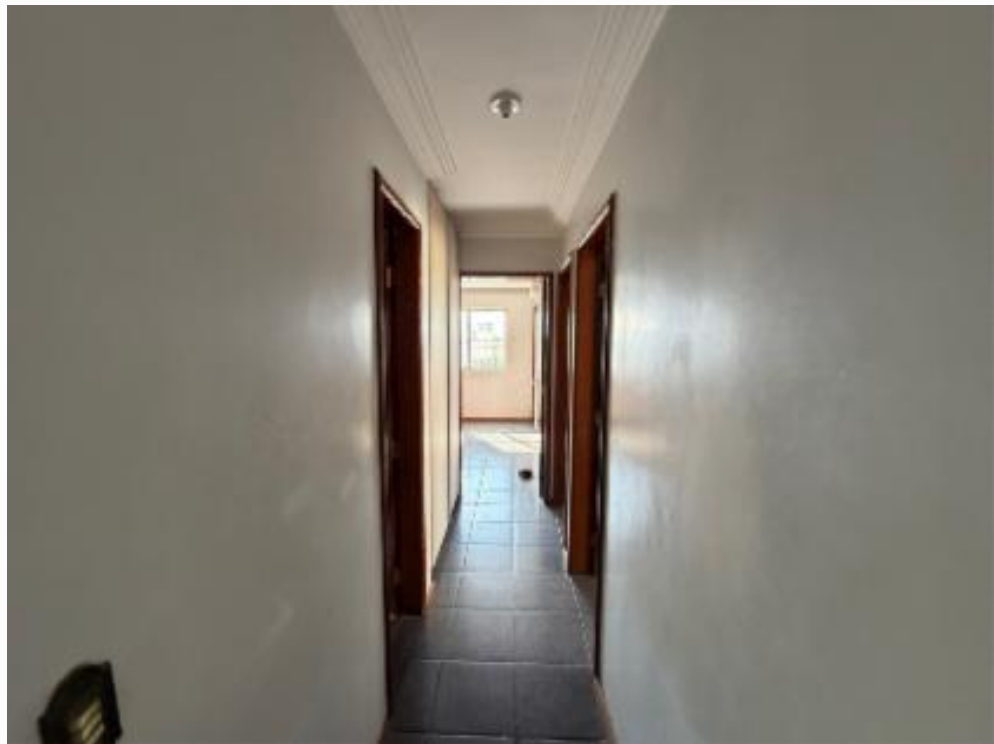
VARANDA



VARANDA



VARANDA



CIRCULAÇÃO



CIRCULAÇÃO



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL



SUÍTE 1



SUÍTE 1



SUÍTE 1



BANHEIRO SUÍTE 1



BANHEIRO SUÍTE 1



BANHEIRO SUÍTE 1



QUARTO 1



QUARTO 1



QUARTO 1



QUARTO 2



QUARTO 2



QUARTO 2



ÁREA COMUM - SALÃO DE FESTAS



ÁREA COMUM - SALÃO DE FESTAS